

# STADT MIROW

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Bebauungsplan Nr. 01/2020 „An der Wesenberger Chaussee“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG (§§ 9 Abs. 8, 2 a BauGB) zum Entwurf



© GeoBasis-DE/M-V 2019

Auftraggeber:

Stadt Mirow  
über einen städtebaulichen Vertrag nach §11  
BauGB und über  
Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte  
Rudolf-Breitscheid-Straße 24  
17252 Mirow

Auftragnehmer:



A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . ingenieure  
August – Milarch – Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
☎ 0395 – 581 020  
📠 0395 – 581 0215  
✉ [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)  
🌐 [www.as-neubrandenburg.de](http://www.as-neubrandenburg.de)

Bearbeiter:

Ina Hackel  
B.Sc. Naturschutz und Landnutzungsplanung  
Judith Schäbitz  
M.Sc. Landschaftsarchitektur

Neubrandenburg, August 2022

## Inhalt

<b>1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2 Verfahren .....	4
1.2.1 Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht (LUVPG M-V) – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls .....	5
1.2.2 Zusammenfassung .....	16
1.3 Geltungsbereich .....	17
1.4 Rechtsgrundlagen .....	17
1.5 Kartengrundlage .....	18
1.6 Planungsgrundlagen .....	18
1.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	18
1.6.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg-Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“) .....	18
1.6.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte) .....	20
1.6.4 Flächennutzungsplan .....	21
1.7 Einzelhandelskonzept für die Stadt Mirow .....	22
<b>2 AUSGANGSBEDINGUNGEN / BESTANDSERFASSUNG / NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN</b> .....	<b>25</b>
2.1 Nutzung und Bestand .....	25
2.2 Verkehrliche Erschließung .....	25
2.3 Topografie und Baugrund .....	25
2.4 Stadttechnische Erschließung .....	26
2.5 Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahme .....	27
2.6 Gesetzlich geschützte Bäume .....	27
2.6.1 Bestimmung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes .....	28
<b>3 INHALT DER PLANUNG</b> .....	<b>29</b>
3.1 Städtebauliches Konzept .....	29
3.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	29
3.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	31
3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO .....	33
3.5 Örtliche Bauvorschriften .....	34
3.6 Verkehrsflächen .....	35
3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	36
<b>4 IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>37</b>
4.1 Lärmimmissionen .....	37
4.2 Geruchsmission .....	39
<b>5 FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>40</b>
<b>6 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG</b> .....	<b>40</b>
<b>7 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (AFB)</b> .....	<b>44</b>
7.1 Anlass und Zielstellung .....	44
7.2 Grundlagen und Methodik .....	44
7.2.1 Rechtliche Grundlagen .....	44
7.2.2 Datengrundlage .....	48
7.3 Relevanzprüfung und Potenzialanalyse .....	48
7.3.1 Datenerhebung .....	48
7.3.2 Bestandserfassung und Relevanzprüfung .....	49
7.3.3 Vor-Ort-Begehung und Potenzialanalyse .....	51
7.4 Konfliktanalyse .....	52

7.4.1	Wirkfaktoren des Vorhabens .....	52
7.4.2	Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppen .....	53
7.4.3	Relevante Verbotstatbestände und Konflikte .....	55
7.5	Vermeidungs-, Schutz- und Ersatzmaßnahmen .....	57
7.5.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	57
7.5.2	Schutzmaßnahmen .....	60
7.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	61
7.6	Fazit.....	61

**Anlage 1 - Schallschutzgutachten der Firma Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH**

**Anlage 2 - Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines STOLZ Kaufhauses der CIMA**

**Anlage 3 – Untersuchung der Verkehrserschließung durch INROS LACKNER SE**

# **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

## **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2020 „An der Wesenberger Chaussee“ ist die Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation der Versorgung von Waren des gehobenen Bedarfs im Grundzentrum Mirow und der damit verbundenen Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> im Innenbereich und einer Außenverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sollen die von der Bundesstraße aus rückwärtig gelegenen Flächen in Richtung Bahnanlagen für ein Mehrfamilienhaus zur Ansiedlung der Mitarbeiter vorbereitet werden. Im südöstlichen Bereich sollen Reserveflächen für künftige Gewerbebetriebe entstehen. Der östliche Bereich, entlang der Bundesstraße, mit dem Bestandsgebäude (Lagerhalle) soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Standort befindet sich auf einer verkehrlich erschlossenen Fläche einer ehemaligen Getreidewirtschaft am östlichen Rand der Stadt Mirow. Durch den Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung der Fläche planerisch vorbereitet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mirow stellt diese Fläche als Gewerbegebiet dar.

Aufgrund der geplanten Größe des Marktes mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet er die Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> und ist damit innerhalb der dargestellten Gewerbegebietsfläche nicht zulässig.

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist somit an diesem, am Ortsrand liegenden Standort, nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Damit besteht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die Errichtung der großflächigen Einzelhandelseinrichtung die Notwendigkeit einen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel nach § 11 BauNVO aufzustellen.

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im Stadtgebiet von Mirow und zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches des Grundzentrums Mirow.

Zur Ansiedlung von Mitarbeitern soll, südlich des Einzelhandelsbetriebes, ein Mehrfamilienhaus und Erweiterungsflächen für künftige Gewerbeanlagen innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Bestandsgebäude, der sich noch in Nutzung befindenden Lagerhalle, soll erhalten bleiben und sich innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO einfügen und planungsrechtlich gesichert werden.

## **1.2 Verfahren**

Die Stadtvertretersitzung der Stadt Mirow hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung am 11.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ in der Stadt Mirow beschlossen.

Da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung des Innenbereiches dient und die Größe der Grundfläche des Planes entsprechend § 19 Abs. 2 der BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt wird das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung

nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10 Abs. 2 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan a. die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegen oder wenn b. die Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sogenannten Schutzgüter oder c. dafür bestehen, dass die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.  
Dies wurde folgendermaßen geprüft:

### **1.2.1 Prüfung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht (LUVPG M-V) – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Gemäß Anlage 1 des Landes-Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (LUVPG M-V) ist für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, soweit der in der Nummer 18.6 der Anlage 1 zum UVPG genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird, eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2020 „An der Wesenberger Chaussee“ ist die Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation der Versorgung von Waren des gehobenen Bedarfs im Grundzentrum Mirow und der damit verbundenen Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> im Innenbereich und einer Außenverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sollen die von der Bundesstraße aus rückwärtig gelegenen Flächen in Richtung Bahngleise für ein Mehrfamilienhaus zur Ansiedlung der Mitarbeiter vorbereitet werden. Im südöstlichen Bereich sollen Reserveflächen für künftige Gewerbebetriebe entstehen. Der östliche Bereich, entlang der Bundesstraße, mit dem Bestandsgebäude (Lagerhalle) soll gesichert und weiterentwickelt werden.

Das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im Stadtgebiet von Mirow und zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches des Grundzentrums Mirow.

Des Weiteren sollen die Flächen südlich dieser beiden Nutzungsarten als Mischgebiet nach § 6 BauNVO für die Ansiedlung von Mitarbeitern und die Ausweisung von nicht störenden Gewerbebetrieben vorbereitet werden.

Zudem soll das Gebiet um das Bestandsgebäude in Form eines eingeschränkten Gewerbes nach § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet (Prüfwert für das Vorhaben Nr. 18.6.2 der Anlage 1 UVPG) beträgt 1.200 m<sup>2</sup> für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Außenbereich. Da das Landes-UVPG M-V auch für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 LUVPG verlangt, wird diese für dieses Verfahren notwendig.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls handelt es sich um eine überschlägige Prüfung, ob eine vertiefte Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 2 Abs. 1 LUVPG M-V aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist. Dabei werden die betroffenen Schutzgüter (Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter) sowie die Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgüter anhand der Kriterien der Anlage 3 zum LUVPG M-V auf eine mögliche Betroffenheit überprüft.

Diese Kriterien umfassen:

- die Merkmale des Vorhabens
- den Standort des Vorhabens
- die Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Lfd. Nr.	Kriterium gem. Anl. 3 LUVPG M-V	Beschreibung/Prüfung	Bewertung
<b>1</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b> Die Merkmale des Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
a)	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	Planziel ist es, Baurecht für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit 1.600 m <sup>2</sup> Innen- und 200 m <sup>2</sup> Außenverkaufsfläche innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes, sowie einer Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebietes, für Mitarbeiterwohnungen planerisch vorzubereiten. Im südöstlichen Bereich des insgesamt ca. 2,2 ha großen Geltungsbereiches sollen, ebenfalls innerhalb der Mischgebietsfläche, Reserveflächen für künftige nicht störende gewerbliche Anlagen entstehen. Der östliche Bereich, entlang der Bundesstraße, mit dem Bestandsgebäude (Lagerhalle) soll planerisch gesichert und innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes weiterentwickelt werden. Dafür werden auf der Fläche der ehemaligen Getreidewirtschaft Mirow an der östlichen Orteinfahrt an der B 198 südlich der Wesenberger Chaussee teilweise Versiegelungen entfernt und neu versiegelt.	unerheblich
b)	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zulässigen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben ist hier lediglich verkehrstechnisch zu erwarten. Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Siedlungsgefüge mit den entsprechenden Nutzungen und Erschließungen. Unmittelbar am Straßenraum gelegene weitere öffentliche Einrichtungen wie Tankstelle, Feuerwehr, Verkehrsunternehmen, Dachdecker u.a. bilden bereits verkehrstechnische Einflüsse auf die Erschließungswege. Der bestehende Straßenraum in dem Vorhabengebiet ist breit und ausreichend ausgebaut und kann eine zusätzliche Zuwegung zur geplanten Nutzung an geeigneter Stelle aufnehmen. Mit den geeigneten verkehrstechnischen Maßnahmen erfolgt keine erhebliche zusätzliche Belastung.	unerheblich
c)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	<u>Fläche/Boden:</u> Da das Vorhaben im Siedlungsgefüge liegt, werden bereits massiv anthropogen vorbelastete, stark versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Ein natürliches oder naturnahes Bodengefüge liegt nicht vor. Der Flächennutzungsplan weist	unerheblich

		<p>das Gebiet als Gewerbegebiet aus. Der F-Plan wird im Parallelverfahren geändert. Der Satzungsentwurf sieht auf der Fläche Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Die Neuversiegelung von maximal 80 % bzw. 60 % steht einer ursprünglichen ca. 95%-Bestandsversiegelung gegenüber. Es wird eine geringe Verbesserung im Sinne einer Entsiegelung für Boden und Fläche durch das Vorhaben realisiert.</p> <p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Eine Trinkwasserschutzzone III schließt sich unmittelbar gegenüber auf der anderen Straßenseite der Wesenberger Chaussee an den Geltungsbereich an. Die TWS-Zone II und I liegen in ca. 750 und 800 Entfernung. Durch die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</p> <p><u>Tiere und Pflanzen:</u> Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde als Potenzialanalyse erstellt, der die potenzielle Betroffenheit der Art Zauneidechse ergeben hat. Lebensräume der Art sind von der Baufeldfreimachung betroffen. Im AFB wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Flächen- und Maßnahmenkonzept erarbeitet und darin CEF-Maßnahmen formuliert, die ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindern.</p> <p>Mit weiteren planungsrelevanten Arten ist aufgrund der hohen Versiegelung und anthropogenen Störungen nicht zu rechnen. Im Plangebiet befinden sich 13 nach Baumschutzsatzung der Stadt Mirow geschützte Bäume, die im Zuge der Realisierung voraussichtlich gerodet werden müssen. Die Kompensation der Rodungen erfolgt im Geltungsbereich.</p> <p><u>Biologische Vielfalt:</u> Der starke Versiegelungsgrad der Flächen lässt eine hohe biologische Vielfalt nicht erwarten. Für das Vorhaben wird Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Gewerbegebiete und deren ruderalisierten Vegetationsbestände sowie kleinräumig Siedlungsgebüsch und jüngere</p>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
--	--	--	--

		Baumgruppen umgewandelt. Das nach etwa 80 m im südlich angrenzenden Acker gelegene Biotop B 14 Egelpohl wird durch das Vorhaben nicht berührt.	
d)	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes,	Es ist mit einem branchenüblichen Abfallaufkommen zu rechnen. Dieses wird durch die zuständigen Entsorger entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder einer Wiederverwertung zu geführt.	unerheblich
e)	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Durch das Vorhaben kann es baubedingt zu Immissionen kommen. Diese sind räumlich und zeitlich begrenzt und nicht als erheblich einzustufen. Bei Ausführung des Vorhabens kann es anlage- und betriebsbedingt zu Belästigungen durch Lärm- und Abgasbelastungen kommen. Das beauftragte Schallschutzgutachten untersuchen die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter. Im Falle von Überschreitungen werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt. Von einer erheblichen Belästigung wird im Kontext des innerstädtischen Standortes nicht ausgegangen. Lichtimmissionen sind im Bereich B 198 Wesenberger Chaussee durch das Verkehrsaufkommen bereits gegeben und können sich durch das Vorhaben erhöhen. Von zu erwartenden Lichtimmissionen des Vorhabens an diesem Standort im Siedlungsgefüge ist nicht von erheblichen Belästigungen auf die umliegenden Schutzgüter auszugehen.	unerheblich
f)	Risiken Von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um einen Störfallbetrieb.	Nicht betroffen
aa)	verwendete Stoffe und Technologien	Für das Vorhaben ist kein Einsatz gefährlicher Stoffe oder Technologien notwendig.	nicht betroffen
bb)	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2	Das Vorhaben ist kein Störfallbetrieb und befindet sich nicht innerhalb eines Achtungsabstands zu Störfallbetrieben.	nicht betroffen

	Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,		
g)	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Durch das Vorhaben kommt es zu keinen Risiken für die menschliche Gesundheit.	nicht betroffen
<b>2.</b>	<b>Standort der Vorhaben</b> Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Das Vorhabengebiet befindet sich unmittelbar an der B 198 am östlichen Ortsrand von Mirow. Die Fläche wird geprägt durch die mit Betonplatten versiegelten Brachflächen der alten Getreidewirtschaft Mirow und eine Lagerhalle (Dachdecker) genutzt wird sowie die verkehrliche Erschließung der baulichen Anlagen. Die Versiegelung soll abgebrochen werden. Eine Teilfläche wird als Parkplatz und Fahrzeugabstellfläche genutzt sowie zu einem Mischgebiet mit Mehrfamilienhaus und Reservefläche für nicht störendes Gewerbe entwickelt. Die Fläche hat keinerlei Bedeutung für Erholung, land-, forst- oder fischereiliche oder sonstige Nutzungen.	unerheblich
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	<u>Fläche:</u> Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um eine stark versiegelte, mit einer Lagerhalle bestandene Fläche, die durch eine Nachnutzung mit Fachmarkt, nicht störendem Gewerbe und Mehrfamilienhaus genutzt werden soll. Durch die Wiedernutzung der bereits vorbelasteten Fläche wird eine Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen vermieden. Der Satzungsentwurf sieht auf der Fläche Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vor. Für das Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 vorgesehen. Die Neuversiegelung	unerheblich

		<p>von maximal 80 % bzw. 60 % steht einer bereits ca. 95%-Bestandsversiegelung gegenüber. Es wird also statt eines erheblichen negativen Effekts eine geringfügige Verbesserung für Boden und Fläche durch das Vorhaben realisiert. Auf dem innerstädtischen Gelände ist eine hohe Versiegelung angemessen und schont damit unversiegelte Bereiche.</p> <p><u>Boden:</u> In dem Vorhabengebiet stehen durch die anthropogene Vorbelastung ausschließlich stark verdichtete, in ihrem natürlichen Bodengefüge stark gestörte Böden an. Laut Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie stehen in dem Bereich Lehm-/Ton-/Schluff-Pseudogley/Gley-Pseudogley, Beckenschluffe und tonreiche Grundmoränen mit starkem Stauwasser- und oder Grundwassereinfluss an.</p> <p><u>Landschaft:</u> Der Bereich des Vorhabens wird geprägt durch die den Ortseingang/-ausgang prägende Bebauung (Lagerhalle, Feuerwehr, Tankstelle, Biogasanlage) sowie die B 198 bzw. die Wesenberger Chaussee. Die geplanten Baukörper werden sich architektonisch in die städtebauliche Struktur und das landschaftliche Bild des Gebietes einfügen.</p> <p><u>Wasser:</u> Im Vorhabengebiet sind keine Oberflächengewässer und keine Trinkwasserschutzszonen vorhanden. Südlich des Vorhabengebietes, jenseits der Bahntrasse, liegt mit dem Egelpuhl ein gesetzlich geschütztes Biotop, welches durch die Planung aber nicht berührt wird. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im überwiegenden Teil des Gebietes zwischen 5 und 10 m. In einem schmalen Streifen im nördlichen Vorhabengebiet liegt der Flurwasserabstand zwischen 2 und 5 m. Durch die starke Vorbelastung des Gebietes aber auch durch die anstehenden Bodenverhältnisse wird die Reservehaltung des Grundwassers als mittel eingestuft. Durch die versiegelten Flächen ist die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert, der oberirdische Wasserabfluss ist beschleunigt. Durch die Neuversiegelung wird dieser Fakt nicht wesentlich verbessert, es</p>	<p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p> <p>unerheblich</p>
--	--	--	--

		<p>kann jedoch vor Ort versickert werden.</p> <p><u>Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt:</u></p> <p>Durch die Ausstattung des Vorhabengebietes (Bebauung, hohe Versiegelung) ist keine reiche Artenausstattung oder hohe biologische Vielfalt zu erwarten. Bei Begehungen sind jedoch Zauneidechsen nachgewiesen worden. Die Ausstattung des Geländes lässt auch auf Winterquartiere der Art schließen. Es sind des Weiteren 13 nach Baumschutzsatzung Mirow geschützte Bäume im Geltungsbereich von Rodung betroffen.</p>	unerheblich
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
aa)	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Das dem Plangebiet nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)-Natura 2000-Gebiete, das GGB DE 2743-304 Kleinseenlandschaft zwischen Mirow und Wustrow befindet sich in einer Entfernung von ca. 2.500 m südlich zum Plangebiet. Durch die Satzung erfolgt keine Störung auf die Natura-2000-Gebiete.	nicht betroffen
bb)	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich keine NSG. Es kann nicht zu Störungen durch das im Siedlungsraum liegende Vorhaben kommen.	nicht betroffen
cc)	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Buchstabe aa) erfasst,	Der Müritz-Nationalpark ist von dem Vorhaben ca. 5.000 m entfernt. Nationale Naturmonumente sind im oder im Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden. Es kann nicht zu Störungen durch das Vorhaben kommen.	nicht betroffen
dd)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate sind nicht betroffen. Etwa 650 m westlich des Vorhabens liegt das Landschaftsschutzgebiet Müritz-Seen-Park. Das Vorhaben ist nicht geeignet, Störungen des LSG hervorzurufen.	nicht betroffen
ee)	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	In dem Vorhabengebiet sind keine Naturdenkmale verortet.	nicht betroffen
ff)	geschützte Landschaftsbestandteile	Im Vorhabengebiet sind keine geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden.	unerheblich

	nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes, einschließlich Allees nach § 19 des Naturschutzausführungsgesetzes,		
gg)	einstweilig sichergestellte Naturschutzgebiete nach § 22 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 17 des Naturschutzausführungsgesetzes, soweit nicht bereits von den Buchstaben aa) erfasst,	Im Vorhabengebiet sind keine einstweilig sichergestellten NSG vorhanden.	
hh)	gesetzlich geschützte Biotop- und Geotope nach § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes,	Im Vorhabengebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Geotope vorhanden.	unerheblich
ii)	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Im Geltungsbereich liegen keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete.	nicht betroffen
jj)	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Ein Lärmaktionsplan existiert für Mirow und den Bereich Wesenberger Chaussee nicht. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die Anlagen- und Verkehrslärmeinwirkungen für das inzwischen verworfene Bauvorhaben Nr. 02/19 „An der Wesenberger Chaussee“ im Plangebiet untersuchte. Aus diesem Gutachten kann für das neue B-Plan-Verfahren 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ für die schutzbedürftigen Nutzungen eine Nichtbetroffenheit durch Lärmeinwirkungen abgeleitet werden (Hoffmann-Leichter, 2020).	unerheblich

kk)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Vorhabenstandort befindet sich am östlichen Ortsrand des Grundzentrums Mirow. Die Realisierung des geplanten Vorhabens kann lt. Verträglichkeitsgutachten die Versorgungssituation in Mirow deutlich verbessern und die Einzelhandelslandschaft vielfältiger gestalten, wodurch die Attraktivität als Wohn- und Urlaubsort erhöht und zusätzliche Kaufkraft im Ort gebunden werden könnte (Hädicke, 2021).	nicht betroffen
II)	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich nicht um archäologisch bedeutende Landschaften, auch Denkmäler und -Ensembles sind nicht verzeichnet.	unerheblich
<p><b>3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen</b> Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:</p>			
a)	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Bei Realisierung des Vorhabens ist mit einer leichten bis mittleren Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs sowie von Lärm- und Lichtimmissionen zu rechnen. Die Auswertung eines für den B-Plan 02/19 erstellten Schallschutzgutachtens hat ergeben, dass keine unzulässigen Einwirkungen auf die im B-Plan 01/20 geplante schutzwürdige Nutzung durch die vorgesehene Planung entstehen (Hoffmann-Leichter, 2020). <u>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:</u> In einer Vor-Ort-Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 14.10.2021 wurde ein Flächen- und Maßnahmenkonzept mit CEF-Maßnahmen zum Schutz der FFH-Anh. IV-Art Zauneidechse <i>Lacerta agilis</i> entwickelt. Das Konzept sieht eine Bauzeitenregelung vor, um immobile Tiere im Winterquartier vor baubedingter Tötung zu schützen. Des Weiteren werden Ersatzflächen mit Sommer- und Winterquartieren teils neu geschaffen, teils aufgewertet und Tiere durch Abfangen und Umsetzen in die	unerheblich

		<p>Ersatzquartiere vor bau- und anlagenbedingter Tötung geschützt. Durch das Anlegen neuer Quartiere wird der Lebensraumverlust durch Überbauung ausgeglichen (AFB in der Begründung zum B-Plan „An der Wesenberger Chaussee“ A&amp;S GmbH 2021).</p> <p>13 zu rodende Bäume werden durch 14 Nachpflanzungen im Geltungsbereich gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mirow ausgeglichen.</p> <p>Durch die örtlichen Gegebenheiten (flächige Versiegelungen, ruderaler Aufwuchs, jüngere Baumgruppen) sind keine weiteren, erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><u>Fläche/Boden:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> <p><u>Klima/Luft:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> <p><u>Landschaft:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> <p><u>Kulturgüter, sonstige Schutzgüter:</u> keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p>	
b)	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Aufgrund der Vorhabensart und seiner Auswirkungen ist bei dessen Realisierung und bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen weit über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus zu rechnen.	unerheblich
c)	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität wird aufgrund der o.g. Prüfung nicht als erheblich eingestuft.	unerheblich
d)	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, die sich erheblich auf die Schutzgüter auswirken, wird aufgrund der Vorhabensart nach der o.g. Prüfung als gering eingestuft.	unerheblich
e)	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Die Auswirkungen des Vorhabens müssen in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden werden. Baubedingt ist mit einer Zunahme vom Lärm und Staubimmissionen zu rechnen, diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Anlagenbedingte Lichtimmissionen werden im innerstädtischen Kontext als unerheblich eingestuft. Betriebsbedingt ist mit einer leichten bis mäßigen Zunahme des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen, welche aber aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes zwischen Bahnanlage, Gewerbebetrieben	unerheblich

		und Bundesstraße B 198 als unerheblich einzustufen sind. Ein Schallschutzgutachten hat aufgezeigt, dass keine unzulässigen Einwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu erwarten sind. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Kunden, Anlieferung, Entsorgung) sind dauerhaft. Durch die bestehenden Nutzungen im Einzugsbereich der Wesenberger Chaussee werden die zusätzlichen Belastungen als unerheblich eingestuft. Das Vorhaben ist theoretisch reversibel, hat aber Bestandsschutz solange der Bebauungsplan Gültigkeit hat. Die im Geltungsbereich vorzunehmenden Ersatzpflanzungen werden dauerhaft angelegt und gepflegt. Sie können siedlungstypischen Tierarten dauerhaft als potenzielle Lebensräume dienen. Weitere dauerhafte, negative Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens im anthropogen geprägten Siedlungsraum nicht zu erwarten.	
f)	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Das Vorhaben hat nach o.g. Prüfung im Zusammenwirken mit anderen Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Nr. 1 und 2).	unerheblich
g)	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	In der o.g. Prüfung wurde dargestellt, dass dieses Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt nach sich zieht. Geeignete Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von unvermeidlichen Auswirkungen wurden gutachterlicher (Schall) und behördlicherseits (Zauneidechse) ermittelt und sind geeignet, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	unerheblich

### 1.2.2 Zusammenfassung

Für die Errichtung des geplanten Einkaufsmarktes und der Bebauung für die Ansiedelung von Mitarbeitern und von nicht störenden Gewerbebetrieben werden durch die Ortsrandbebauung und durch die gewerbliche Nutzung vorbelastete Flächen beansprucht. Für die auf dem Gelände nachgewiesene Zauneidechsenpopulation werden geeignete CEF-Maßnahmen getroffen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Notwendige Gehölzrodungen werden auf dem Gelände durch 14 Nachpflanzungen kompensiert. Das Gelände hat darüber hinaus durch seine Ausstattung und Lage keine Bedeutung für Siedlung, Erholung oder sonstige Nutzungen. Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen sind an dem Standort von untergeordneter Qualität.

Es sind keine Merkmale des Vorhabens festzustellen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 LUVPG M-V führen können.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ der Stadt Mirow hat eine Gesamtgröße von ca. 22.467 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9/1, 9/3, 11/1, 12, 13/1, 14/1 der Flur 13 und die Flurstücke 31/8, 43/1, 44/1, 44/2, 57, 58/1 und 58/2 der Flur 14 der Gemarkung Mirow.

Das Plangebiet liegt im Osten, am Ortseingang, der Stadt Mirow in Richtung Wesenberg. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Ausschließlich die Flurstücke 11/2, 13/2 und 14/2, diese befinden sich in Stadteigentum und werden für die Erschließung des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes genutzt.

#### Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch die B198 auf dem Flurstück 1/1
- im Nordwesten: durch eine vom Deutschen Roten Kreuz genutzten Fläche auf den Flurstücken 31/9, 42/42 und dem Flurstück 31/11 einer Dachdeckerfirma
- im Westen: durch den Friedhof auf dem Flurstück 43/2 und einer Wohnnutzung auf dem Flurstück 55
- im Süden: durch das Flurstück 9/4 mit angrenzender Bahnanlage
- im Osten: durch die Flurstücke 11/2, 13/2 und 14/2 (Verkehrsfläche) mit angrenzender Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr Mirow

Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 13 und 14 der Gemarkung Mirow.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017, S.3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017, S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, Teil 1, S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, Nr. 25, S. 1057)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 503,613), zuletzt geändert § 15 durch Artikel 5 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl.M-V S.221, 228)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777) i. V. mit der Satzung zum Schutz

von Gehölzen und Grünflächen in der Stadt Mirow (Baumschutzsatzung) vom 31.03.2015

- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S. 28), in der derzeit geltenden Fassung
- Landes-UVP-Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern vom 23. September 2018, (GVOBl. M-V vom 26.10.2018 S. 362) Gl.-Nr.: 2129-8
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit geltenden Fassung

## 1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Norbert Boerner, Mühlenstraße 34, 17207 Röbel/Müritz vom 17.06.2020.

Auf der Grundlage des Koordinatensystems ETRS und dem Höhensystem DHHN 2016.

## 1.6 Planungsgrundlagen

### 1.6.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Diese hier festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

### 1.6.2 Landesraumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburg-Vorpommern“ (LEP „Mecklenburg-Vorpommern“)

Laut Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom Juni 2016 ist Mirow ein Grundzentrum, das als überörtlich bedeutsamer Standort von Einrichtungen der Daseinsvorsorge gesichert sein soll.

#### **Ziele des Landesraumentwicklungsprogrammes, in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte (4.3.2 LEP).**

*(1) Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in zentralen Orten zulässig.*

- Die Stadt Mirow ist ein Grundzentrum, daher wird das Ziel erfüllt.

*(2) Einzelhandelsgroßprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

- Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.
- Durch das Planvorhaben findet eine Ergänzung des Versorgungsangebotes, an Waren des gehobenen Bedarfs statt. Somit wird die räumlich strukturelle Angebotssituation innerhalb des Grundzentrums, als auch des Umlandes wesentlich verbessert. Es wird zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsbereiche der Stadt Mirow kommen. Der Versorgungsbereich des Mittelzentrums wird nicht wesentlich überschritten. (siehe Anlage 2 Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Kaufhaus STOLZ)

*(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich:*

*- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*

*– das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*

*– die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

- Der Standort des Verbrauchermarktes lokalisiert sich auf die Ortseinfahrt aus Richtung Wesenberg und ist somit nicht im direkten Ortszentrum gelegen. Bedingt durch bauliche Strukturen des zentralen Versorgungsbereiches in der Schloßstraße und Strelitzer Straße der Stadt, ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes dort nicht umsetzbar.
- Aus dem in Anlage 2 erstellten Verträglichkeitsgutachten geht hervor, dass die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenobergrenzen, keine erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Stadt haben.

*(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.*

*Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).*

- Die zentrenrelevante und die zentralen Versorgungsbereiche sind durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt (siehe Anlage 2).
- Der Standort befindet sich unweit des Zentrums von Mirow und ist in ca. 10 Minuten (weniger als 1km) fußläufig zu erreichen, darüber hinaus befinden sich bereits andere Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Stadtkerns von Mirow, da dieser bereits baulich verdichtet ist.
- Insgesamt ist im Stadtzentrum von Mirow eine hohe Anzahl leerstehender Ladenlokale auffällig. Keines davon bietet die benötigten Kapazitäten für das geplante Vorhaben. Bedingt durch die baulichen Strukturen gibt es in der Schloßstraße und Strelitzer Straße darüber hinaus keine Parkmöglichkeiten. Zudem ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der B 198 die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer sehr gering. Der zentrale Versorgungsbereich von Mirow ist daher als wenig leistungsfähig einzustufen.

*(5) Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den kommunalen Einzelhandelskonzepten sind die zentralen Versorgungsbereiche festzulegen.*

- Die Stadt Mirow richtet ihre Einzelhandelsentwicklung nach dem 2021 erstellten Verträglichkeitsgutachten.
- Die Stadt wird das Gebiet an der Wesenberger Chaussee per Beschluss diesen Ergänzungsstandort als einen weiteren zentralen Versorgungsbereich ausweisen.

### **Ziele des Landesraumentwicklungsprogrammes, in Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung (4.2 LEP).**

*(1) Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.*

*(2) In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken. Ausnahmsweise können abweichende Regelungen in den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen festgelegt werden. Dabei sind die örtlichen, regionalen und infrastrukturellen Besonderheiten und Nachfragen zu berücksichtigen.*

*(3) In den Umlandgemeinden der Stadt-Umland-Räume kann in geeigneten Gemeinden vom Eigenbedarf abgewichen werden. Voraussetzung hierfür ist ein interkommunal abgestimmtes Wohnungsbauentwicklungskonzept des jeweiligen Stadt-Umland-Raums.*

Durch das weitere Ziel der Planung, der Festsetzung eines Mischgebietes mit Errichtung eines Mehrfamilienhauses, soll eine Fläche des Innenbereichs geschlossen und darüber hinaus die brachliegende, anthropogen vorbelastete Innenbereichsfläche revitalisiert und durch Mischnutzungen nachgenutzt werden. Der Bedarf beschränkt sich lediglich auf den Eigenbedarf der Gemeinde für die Ansiedlung von Mitarbeiter\*innen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes. In Mirow befinden sich derzeit keine weiteren Flächen zur Entwicklung dieser geplanten Wohn- und Mischnutzung.

### **1.6.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RREP Mecklenburgische Seenplatte)**

Der Bebauungsplan 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und des Landesraumentwicklungsprogrammes und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“

Die Stadt Mirow ist in der Gesamträumlichen Entwicklung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Grundzentrum eingestuft.

*3.2.3 (2) Die Grundzentren der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden, Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereichs bereitstellen und zur Sicherung von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge insbesondere in den Ländlichen Räumen beitragen.*

Aufgrund der Einstufung als überörtlich bedeutsamer Wirtschaftsstandort ist der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Mirow vereinbar mit den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Mecklenburgische Seenplatte.

Darüber hinaus liegt das Grundzentrum Mirow in einem Tourismusschwerpunkt.  
Unter dem Themenschwerpunkt 3.1.3 Tourismusräume, wird für diese Bereiche folgendes beschrieben:

*(2) Tourismusschwerpunkträume; Die touristische Entwicklung soll schwerpunktmäßig in den Tourismusschwerpunkträumen stattfinden. Weitere touristische Ausbaumaßnahmen sollen unter dem Aspekt der Qualitätssicherung auf die vorhandenen touristischen Angebote abgestimmt werden, zur Stabilisierung vorhandener Standorte beitragen oder Altstandorte aufwerten.*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes, die vorgesehene Nutzung steht der Entwicklung des Tourismus im Stadtgebiet Mirow nicht entgegen, sondern bindet die touristische Kaufkraft innerhalb des Ortes.

#### **1.6.4 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Mirow verfügt seit dem 23.03.2009 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung. Vertreten wird die Stadt Mirow durch das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte mit den Ortsteilen Fleeth, Diemitz Peetsch, Starsow und Granzow. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dar. Somit entsprechen die Darstellungen als Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Aus diesem Grund werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

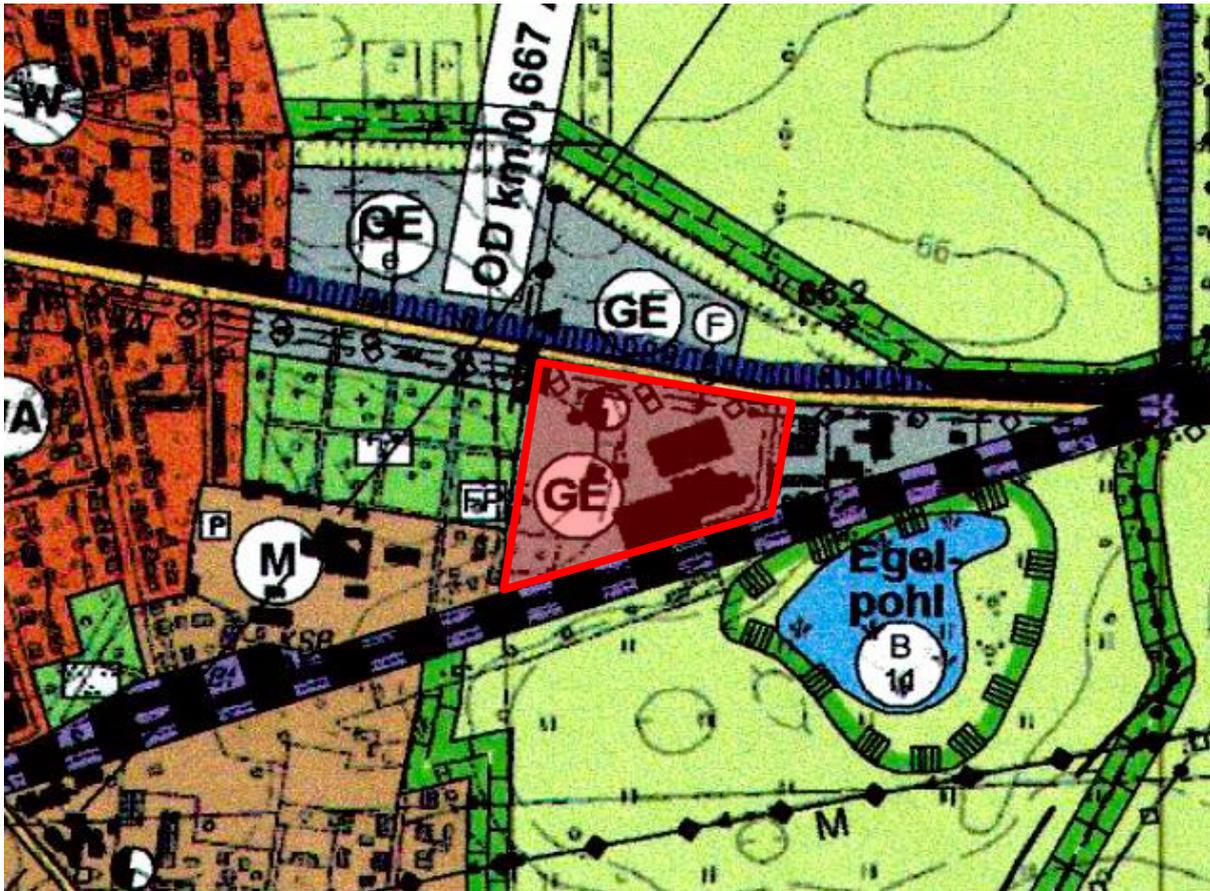


Abbildung 1; Teilausschnitt aus dem FNP

## 1.7 Einzelhandelskonzept für die Stadt Mirow

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01/2020 „An der Wesenberger Chaussee“ wurde von der CIMA Beratung + Management GmbH, Moislinger Allee 2, 23558 Lübeck ein Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erarbeitet.

Die Stadt Mirow ist im Zentrale-Orte-System M-V als Grundzentrum eingestuft, somit müssen Versorgungseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zur Daseinsvorsorge innerhalb des Ortes und im raumordnerischen Nahbereich sichergestellt werden. Um schädliche Auswirkungen auf das Umland auszuschließen, wurde durch o.g. Firma ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet.

### Angebotsstrukturen und Untersuchungsraum

Das Stadtzentrum von Mirow erstreckt sich im Wesentlichen entlang der B198 (Schloßstraße und der Strelitzer Straße) vom Platz an der Straße Schloßinsel im Westen über den Kreuzungsbereich Töpferstraße / Rudolph-Breitscheidt-Straße bis an die Jahnstraße / Neuer Markt im Osten. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe, gleichwohl nimmt der Standort mit seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie eine gewisse Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahr. Insgesamt ist im Stadtzentrum von Mirow eine hohe Anzahl leerstehender Ladenlokale auffällig, Parkplätze sind kaum vorhanden und aufgrund der B198 ist die Aufenthaltsqualität eher gering. Zusammenfassend ist der zentrale Versorgungsbereich (Stadtzentrum) von Mirow als wenig leistungsfähig einzustufen.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet befindet sich ein Edeka Lebensmittelvollsortimenter, ALDI Lebensmitteldiscounter und Getränkehaus Meyer & Simon. Auch eine Tankstelle ist

hier ansässig. Der Standort wird von Einheimischen und Touristen stark frequentiert und ist insgesamt als leistungsfähig einzuschätzen.

Des Weiteren befinden sich ca. 300 m südwestlich des Stadtzentrums ein Netto Marken-Discount, eine Gärtnerei, und ein Unterhaltungselektronik Fachgeschäft, die aufgrund der räumlich-funktionalen Trennung nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind. Westlich des Mirower Sees ist ein KIK Bekleidungsfachmarkt angesiedelt.

In den peripheren Ortsteilen Mirows sind keine untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe vorhanden.

Zum weiteren Untersuchungsraum gehören zudem die Gemeinden Rechlin und Wesenberg. In Rechlin befinden sich lediglich 2 Nettomärkte und ein Hobbymarkt. Angeboten werden dort Haushaltswaren, Souvenirs, Angelbedarf, Bootszubehör, Segel- und Outdoorbekleidung, Gummistiefel und Badeschuhe, Schreibwaren und Bastelbedarf, Fahrradzubehör sowie Campingbedarf.

Zusätzlich wurde in Rechlin in diesem Jahr bereits ein Kaufhaus STOLZ an der Straße „Ellerholz“ errichtet. Diese Straße führt zu den touristisch geprägten, nördlichen Ortsteilen von Rechlin. Zudem verfügt dieser nur über eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und ist daher primär auf die Versorgung der Rechliner Touristen ausgerichtet.

In Wesenberg befinden sich am westlichen Ortsausgang in Richtung Mirow, ebenfalls 2 Netto Discounters mit den entsprechenden zentrenrelevanten Randsortimenten. Zudem befindet sich an dem Standort ein Getränkemarkt. Diese Ausstattung macht den Standort bereits zum bedeutendsten Einzelhandelsstandort in Wesenberg. Innerhalb der Altstadt von Wesenberg befinden sich noch insgesamt 7 Einzelhandelsgeschäfte (Wohnaccessoires, kleines Modegeschäft, Gemischtwarenladen, Fachgeschäft für Elektro-Haushaltsgeräte, ein Fahrradladen, ein Angelgeschäft sowie eine Bäckerei).

Im weiteren Untersuchungsraum der Gemeinden Schwarz und Lärz und die peripheren Ortsteile von Mirow, Rechlin und Wesenberg, befinden sich keine relevanten Einzelhandelsstrukturen.

#### Ökonomische Wirkungsprognose

Die Ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Kaufhauses STOLZ mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Innenbereich) an der Wesenberger Chaussee in Mirow zu messbaren Umsatzverlagerungen führen würde.

Nach gutachterlicher Einschätzung würden die Umsatzverteilungseffekte in den Sortimenten Schuhe, Lederwaren sowie Spielwaren ein solches Ausmaß annehmen, dass hier negative städtebauliche Folgen für den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Mirow nicht ausgeschlossen werden können. Um die städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen, wird daher für die genannten Warenbereiche eine Verkaufsflächenobergrenze bestimmt.

**Verkaufsflächenobergrenze:**

- |                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| <b>1. Schuhe, Lederwaren:</b> | <b>max. 125 m<sup>2</sup> Vkfl.</b> |
| <b>2. Spielwaren:</b>         | <b>max. 45 m<sup>2</sup> Vkfl.</b>  |

Für die folgenden Warenbereiche wird ebenfalls eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt, bei denen keine negativen Umverteilungseffekte bzw. negativen städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten sind.

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <b>3. Bekleidung / Wäsche:</b>                        | <b>max. 900 m<sup>2</sup> Vkfl.</b> |
| <b>4. Haushaltswaren,<br/>Glas/Porzellan/Keramik:</b> | <b>max. 225 m<sup>2</sup> Vkfl.</b> |
| <b>5. Heimtextilien:</b>                              | <b>max. 70 m<sup>2</sup> Vkfl.</b>  |
| <b>6. Drogerie, Parfümerie:</b>                       | <b>max. 45 m<sup>2</sup> Vkfl.</b>  |
| <b>7. Periodische Warengruppen</b>                    | <b>max. 60 m<sup>2</sup> Vkfl.</b>  |

**Summe** **1.470 m<sup>2</sup> Vkfl.**

**Fazit**

Bei Berücksichtigung dieser Verkaufsflächenobergrenzen liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs, sodass eine Gefährdung der Angebotsstrukturen und damit wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches nicht mehr wahrscheinlich sind.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat auch gezeigt, dass in den untersuchungsrelevanten Sortimenten insgesamt nur schwach ausgeprägte Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum vorhanden sind. Ein Großteil des Vorhabenumsatzes wird außerhalb des Untersuchungsraumes generiert. Dazu gehören auch die Umsätze von aus der Kaufkraft der Touristen, die sonst ihre Einkäufe bspw. bei Tagesausflügen nach Waren oder Neustrelitz usw. decken. Diese Kaufkraft kann künftig in dem Planvorhaben vor Ort gebunden werden. Außerdem würde sich dadurch auch die Angebotssituation der Einheimischen maßgeblich verbessern.

Das Vorhaben wird die Versorgungssituation in Mirow deutlich verbessern und die Einzelhandelslandschaft des Grundzentrums vielfältiger gestalten, wodurch die Attraktivität als Wohn- und Urlaubsort erhöht und zusätzliche Kaufkraft im Ort gebunden wird.

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Verkaufsflächenobergrenzen und den Ergebnissen des erstellten Verträglichkeitsgutachten der cima, entspricht das Planungsziel des Bebauungsplanes 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“, die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, in diesem Falle Kaufhaus STOLZ, den gesetzlichen Rahmenbedingungen.

**Die Stadt wird das Gebiet an der Wesenberger Chaussee per Beschluss diesen Ergänzungsstandort als einen weiteren zentralen Versorgungsbereich ausweisen.**

Bei Änderung der Nutzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist die Verträglichkeit für die Stadt neu zu beurteilen.

## **2 AUSGANGSBEDINGUNGEN / BESTANDSERFASSUNG / NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN**

### **2.1 Nutzung und Bestand**

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ ist ca. 2,2 ha groß und anthropogen vorbelastet. Diese befindet sich direkt an der östlichen Ortseinfahrt von Mirow, aus Richtung Wesenberg kommend. Es handelt sich um Flächen einer ehemaligen Getreidewirtschaft, von der nur noch eine kürzlich sanierte Lagerhalle besteht. Diese Lagerhalle wird immer noch von einer Handwerksfirma als Lagerplatz für Baustoffe und Arbeitsgeräte genutzt. Die gesamte Fläche des Plangebietes ist zum Großteil mit großen Betonplatten versiegelt. An einigen Stellen wurden diese bereits abgebrochen und abtransportiert. Teilweise sind auch noch Mauerreste der alten Getreidewirtschaft zurückgeblieben. Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet von Bäumen und Hecken eingefasst, darüber hinaus befinden sich Verbuschungen und einzelne Baumbestände innerhalb des Geltungsbereiches.

Die umgebene Nutzung des Plangebietes besteht aus Flächen für Gemeinbedarf und Wohnnutzungen sowie Gewerbeeinrichtungen.

Im Norden befindet sich die B 198 mit nördlich angrenzender Tankstelle. Die Rettungsstelle des DRK befindet sich nordwestlich, direkt an das Plangebiet angrenzend. Östlich grenzt das Plangebiet an die Flächen der Feuerwache Mirow und südlich befindet sich die Bahnstrecke mit dahinter liegender Kfz-Werkstatt. Im Westen grenzen der städtische Friedhof und eine Wohnbebauung innerhalb eines Mischgebietes an.

### **2.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Stadtgebietes Mirow. Durch die im Norden angrenzende Bundesstraße B198 führen 2 Ein- bzw. Ausfahrten zum Plangebiet.

Die Stadt Mirow liegt im Süden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und ist verkehrstechnisch durch die Bundesstraße B198 sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die von der Mecklenburgischen Seenplatte und damit auch touristisch geprägte Stadt ist etwa 60 km von der Kreisstadt Neubrandenburg entfernt und gehört zum Amtsbereich Mecklenburgische Kleinseenplatte. Auch die Stadt Neustrelitz ist in weniger als 30 min erreichbar.

An der Wesenberger Chaussee verkehren inner- und überörtliche Buslinien mit Haltepunkt am nahe gelegenen Edeka Markt. Fußläufig ist das Gebiet in weniger als 1 km vom Stadtkern, über einen Gehweg entlang der B198, zu erreichen.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle A19 (Berlin-Rostock), ist ca. 27 km entfernt.

### **2.3 Topografie und Baugrund**

Das Gelände des Bebauungsplanes 01/20 „Wesenberger Chaussee“ hat ein leichtes Gefälle von Südwest nach Nordost um ca. 1,5 m von Höhen um 69,47 m NHN bis auf Höhen von 67,03 m NHN im DHHN 2016 (Normalhöhe Null im Deutschen Haupthöhennetz).

Es wird davon ausgegangen, dass die im Gebiet anzutreffenden Böden, aufgrund der vorherigen Nutzung einer Getreidewirtschaft, einen tragfähigen Baugrund darstellen. Die Tiefenlage des Grundwassers ist laut Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern zwischen 5 und 10 m unter Flur.

## 2.4 Stadttechnische Erschließung

Grundlage für die Bebauung ist die ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers. Die stadttechnische Erschließung erfolgt über die geplante Erschließungsstraße. Alle öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen, wie Schmutzwasserablenkung, Trinkwasser- und Stromversorgung sind im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes unterzubringen.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die öffentliche Schmutzentwässerung angeschlossen. Die nächstgelegenen Anschlusspunkte befinden sich auf Höhe der Bahnhofstraße und der August-Bebel-Straße. Für die Erschließung mit Schmutzwasser ist der Ausbau der Leitungen erforderlich. Der Erschließungsträger realisiert über eine Erschließungsvereinbarung den Ausbau der Leitungen und die Erschließung des Gebietes.

Die Stadt wird die Erschließung des Plangebietes dafür nutzen den, sich dazwischen befindenden Straßenzug der Wesenberger Chaussee, an das städtische Abwasser anzuschließen.

### Trinkwasser

Die Trinkwasserhauptleitung befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der B198. Von dieser Haupttrinkwasserleitung wird am nächstgelegenen Einbindepunkt im öffentlichen Straßenbereich, eine neue Trinkwasserleitung angeschlossen. Für diese Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und dem Wasserzweckverband Strelitz erforderlich.

### Regenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes ist schadlos aufzufangen und zu verwerten bzw. es ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung/Verdunstung zu bringen.

Das Plangebiet ist an keinen Vorfluter angebunden. Aus diesem Grund kann es zu Problemen bei der Niederschlagsentwässerung, durch teilweise schlecht sickerfähigen Boden bzw. den hohen Versiegelungsgrad, führen.

Sollte daher eine Versickerung gemäß §§ 8 und 9 WHG i.V.m. § 5 LWaG M-V mittels technischer Einrichtung (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zwingend vor Baubeginn zu beantragen.

### Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes erforderlich. Diese sind im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

### Elektroenergieversorgung / Wärmeversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Nieder- und Mittelspannungsleitungen der e.dis Netz GmbH. Die Niederspannungsleitung ist bereits stillgelegt worden. Nach Angaben der e.dis Netz GmbH wird die Mittelspannungsleitung durch den Versorgungsträger an den Rand des Geltungsbereiches verlegt. Somit ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen für die Leitungen der e.dis Netz GmbH.

Zur elektrotechnischen Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Stromnetzes erforderlich. Diese werden im öffentlichen Straßenraum verlegt.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist innerhalb des Plangebietes derzeit nicht gewährleistet. Eine Entnahme aus dem Trinkwassernetz ist nicht möglich, da das Hydrantennetz für eine Entnahme in der geforderten Menge nicht ausgelegt ist. Ein Zugang zu offenen Gewässern ist ebenso nicht gegeben.

Durch die Nutzung und die Bauweise innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 1600l/min, 96m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden.

**Innerhalb des Plangebietes ist somit, vom Vorhabenträger, eine Löschwasserversorgung in Form einer Zisterne, eines Brunnens oder eines Teiches, mit dem geforderten Bedarf, bereitzustellen.**

## **2.5 Nutzungsbeschränkungen / Nachrichtliche Übernahme**

### Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sollten im Laufe der Baumaßnahmen Hinweise auf bekannt werden, muss dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. (siehe auch Hinweise Punkt 6)

### Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind derzeit nicht bekannt. Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderung ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Mecklenburgische Seenplatte sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

### Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht bekannt.

### Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

### Anbauverbot

Aufgrund der Lage des Plangebietes, außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt, sind in einem Abstand von 20 m (§ 31 Straßen- und Wegegesetz), gemessen ab äußerer befestigter Fahrbahnkante der B198, Hochbauten und bauliche Anlagen nicht zulässig.

## **2.6 Gesetzlich geschützte Bäume**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich lt. § 2 Baumschutzsatzung der Stadt Mirow, **13** gesetzlich geschützte Bäume mit einem Stammumfang von über 50 cm, gemessen auf einer Höhe von 1,30 m. Diese Bäume werden im Bebauungsplan als Abbruch gekennzeichnet. Diesbezüglich ist vom Verursacher ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde "Mecklenburgische Seenplatte" zu stellen und entsprechender Ersatz zu leisten, wie unter Punkt 2.6.1 beschrieben.

## 2.6.1 Bestimmung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Stadt Mirow verfügt über eine, seit dem 31.03.2015 rechtskräftige Baumschutzsatzung, in der der Schutz von Gehölzen und Grünflächen in der Stadt Mirow festgehalten wurde.

Lt. § 2 Abs. 1 dieser Satzung sind Geschützte Gehölze:

(Auszüge aus dieser Satzung sind weiterfolgend in kursiv dargestellt.)

1. *Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 130 Zentimeter über dem Erdboden,*
2. *mehrstämmige Bäume, wenn die Summe der Stammumfänge 70 Zentimeter beträgt und mindestens 1 Stamm einen Mindestumfang von 30 Zentimeter aufweist*
3. *Sträucher einheimischer Pflanzenarten mit einer Höhe von mindestens 3 Metern,*
4. *Hecken aus einheimischen Gehölzen mit einer Mindesthöhe von 1,5 Metern und einer Mindestlänge von 10 Metern mit Ausnahme von Feldhecken, welche gemäß § 20 NatSchAG M-V bereits als Biotope geschützt sind,*
5. *In öffentlichen Park- und Grünanlagen gepflanzte oder gepflegte Gehölze, unabhängig von ihrer Größe.*

Gemäß dieser Satzung befinden sich innerhalb des Plangebietes **13** gesetzlich geschützte Bäume, welche im Zuge des Bauvorhabens abgebrochen werden sollen. Weitere 7 nach Satzung geschützte Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 10 der Baumschutzsatzung der Stadt Mirow, ist bei der Beseitigung von gesetzlich geschützten Bäumen der Stammumfang und die Kompensation in folgenden Verhältnissen zu erbringen:

(3) *Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich nach dem Stammumfang (in 1,30 m Höhe gemessen) dem Vitalzustand und der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktion des geschützten Baumes. Hierbei gelten folgende Richtwerte:*

Stammumfang (STU auf 1,30 m)	Verhältnis Kompensationsbedarf
50 bis 150 cm	1 : 1
150 bis 250 cm	1 : 2
Über 250 cm	1 : 3

Daraus ergibt sich folgender Kompensationsbedarf.

	Bäume im Plangebiet	Stammumfang (STU auf 1,30 m)	Verhältnis Kompensationsbedarf	Ersatzpflanzungen
	12	50 bis 150 cm	1 : 1	12
	1	150 bis 250 cm	1 : 2	2
	0	über 250 cm	1 : 3	0
<b>Gesamt</b>	<b>13</b>			<b>14</b>

(5) *Die Neupflanzung soll spätestens 1 Jahr nach Fällung des Beantragten Baumes erfolgen.*

(8) *Die Verpflichtung zur Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn Gehölze nach Ablauf von 2 Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode angewachsen sind.*

(10) *Wachsen die gepflanzten Gehölze nicht an, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.*

*(11) Ist die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung auf dem Grundstück des Antragstellers aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, ist die Ersatzpflanzung auf dem Grundstück eines Dritten innerhalb des Stadtgebietes zulässig, soweit dieser Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist und er der Ausgleichs- und Ersatzpflanzung zugestimmt hat.*

Bei Abbruch von **13** geschützten Bäumen innerhalb des Planungsgebietes sind zur Begrünung und zur Verbesserung des Plangebietes mindestens **14** einheimische und standortgerechte Laubbäume aus Baumschulen mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,00 m) zu verwenden.

Der Ausgleich hat innerhalb des Geltungsbereiches zu erfolgen.

### **3 INHALT DER PLANUNG**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Ziel ist die Schaffung von planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Innenverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> und einer Außenverkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> für Waren des gehobenen Bedarfs, auf einer teils ehemals gewerblich genutzten Fläche. Die Errichtung dient der Verbesserung der Qualität der Nahversorgung mit einem solchen Warenangebot innerhalb des Ortes und des Einzugsbereiches.

Zudem sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes geschaffen werden. Zum einen um auf den rückwärtigen Flächen in Richtung Bahngleise, Wohnraum für die künftigen Mitarbeiter des Einzelhandelsmarktes zu schaffen, welche direkt an eine angrenzende bestehende Wohnnutzung anknüpft. Zum anderen soll eine Entwicklungsfläche für weitere nicht störende gewerbliche Anlagen zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus soll die bestehende Lagerhalle im Nordosten des Geltungsbereiches, innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes, planungsrechtlich gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über 2, an der Bundesstraße vorhandene, Ein- und Ausfahrten gesichert.

Um Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes zu vermeiden, werden Nutzungsbeschränkungen festgelegt, welche die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung voneinander trennen soll.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet. In Anpassung an die Nutzungen werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Gestaltung getroffen.

#### **Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel:**

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO<sub>EH</sub>) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Nach Reduzierung der unten aufgeführten Warengruppen

durch das Verträglichkeitsgutachten, sind im Sondergebiet Einzelhandel Gebäude und Anlagen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von **maximal 1.470 m<sup>2</sup>** im Innenbereich und **max. 200 m<sup>2</sup>** im Außenbereich zulässig.

Die Zulässigkeit des Einzelhandelsbetriebes dient der Verbesserung der Versorgungssituation und der Erhöhung der Vielfältigkeit der Einzelhandelssituation des Grundzentrums Mirow und dessen Verflechtungsbereiches. Um negative Umverteilungseffekte bzw. negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, werden Verkaufsflächenobergrenzen für bestimmte Warengruppen festgesetzt.

Verkaufsflächenobergrenzen:

1. Bekleidung / Wäsche:	max. 900 m <sup>2</sup>
2. Schuhe und Lederwaren:	max. 125 m <sup>2</sup>
3. Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik:	max. 225 m <sup>2</sup>
4. Heimtextilien:	max. 70 m <sup>2</sup>
5. Spielwaren:	max. 45 m <sup>2</sup>
6. Drogerie, Parfümerie:	max. 45 m <sup>2</sup>
7. periodische Warengruppen	max. 60 m <sup>2</sup>

Die 200 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche stehen für andere aperiodischen Warengruppen sowie saisonalen Produkten, welche nicht zu den o.g. Warengruppenobergrenzen gehören, zur Verfügung. Zusätzlich wird für den Außenbereich eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> für periodische Warengruppen zur Verfügung gestellt. Die maximalen 60 m<sup>2</sup> für periodische Warengruppen dürfen dennoch nicht überschritten werden.

Zur funktionellen Ergänzung und zur Erhöhung der Attraktivität des Gebietes sind auch Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup> außerhalb der festgesetzten Verkaufsflächen zulässig.

Innerhalb der Sondergebietsfläche sind, zur Sicherung der Ordnung innerhalb des Gebietes, die für die Nutzung notwendigen Stellplätze mit den dazugehörigen Verkehrsanlagen nur an den dafür festgesetzten Standorten zulässig.

**Mischgebiet:**

Zusätzlich wird im Süden des Plangebietes ein Mischgebiet entsprechend § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Nutzungen innerhalb des Mischgebietes werden in zwei Bereiche geteilt, diese werden durch eine Nutzungsbegrenzungslinie im Plan gekennzeichnet. Dem westlichen Teil des Mischgebietes (**MI1**) wird ausschließlich die Wohnnutzung zugeordnet.

Zulässig sind hier:

1. Wohngebäude

Dem östlich gelegenen Teilgebiet des Mischgebietes (**MI2**) werden die gewerblichen Nutzungen zugeordnet. Zulässig sind hier:

2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

6. Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

7. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen

Diese Nutzungen sind dem Charakter des Gebietes nicht dienlich, sie können in anderen Gebieten der Stadt errichtet werden.

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet:**

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzung, im Osten des Geltungsbereiches, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Um die Nutzung des benachbarten Mischgebietes nicht einzuschränken, wird die Festsetzung getroffen, dass nur solche Betriebe und Anlagen eines Gewerbegebietes zugelassen werden, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden können.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans werden.

1. Lagerplätze im Außenbereich,
2. Vergnügungsstätten

Diese Nutzungen beeinträchtigen die Attraktivität des Plangebietes und können zusätzlich ein hohes Störpotenzial auf benachbarte Nutzungen, insbesondere auf das Wohnen aufweisen, wie z.B. ein starkes Aufkommen von Besucherverkehr oder Lärmschwellenüberschreitungen sind diese gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig. Sie können an anderen geeigneten Teilen des Stadtgebietes errichtet werden.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt, dies erfolgt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

#### Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche (versiegelte Fläche) ja Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

Für das Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines **Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel** wird zur optimalen Ausnutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Damit stimmt die Grundflächenzahl dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswert der Obergrenze überein, um eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche im Sondergebiet zu ermöglichen. Zum anderen ist eine hohe Grundflächenzahl erforderlich, da das geplante Kaufhaus typischerweise nicht als mehrgeschossiges Gebäude konzipiert wird und infolgedessen, die gesamte Verkaufsfläche erdgeschossig realisierbar sein muss.

Für das **Mischgebiet** wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auch diese stimmt mit dem Orientierungswert der Obergrenze der Grundflächenzahl eines Mischgebietes nach § 17 BauNVO überein.

Die Grundflächenzahl für das **eingeschränkte Gewerbegebiet** wird auf 0,8 festgesetzt, der dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO eines Gewerbegebietes entspricht.

Die Größe der Grundflächenzahl kann bei allen Nutzungsarten um 50 %, allerdings nur auf maximal 0,8 für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO erweitert werden. (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO).

Eine Geschossflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich nicht festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Weiterhin wird das Maß der Nutzung über die maximale Höhe baulicher Anlagen zum Bezugspunkt bestimmt.

Der Bezugspunkt ist der zugrunde gelegte Lage- und Höhenplan, mit Normalhöhe Null (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 16), des Vermessungsbüros N. Boerner als öffentlich bestellter Vermessungsingenieur.

Die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des **Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel** wird lediglich durch eine maximale Firsthöhe von 12 m über Bezugspunkt NHN im DHHN 16 bestimmt. Diese Festsetzung ermöglicht eine Gebäudehöhe, die den Anforderungen zeitgemäßer Kaufhäuser entspricht, verhindert aber zugleich, dass das Ortsbild bzw. die Ortseinfahrt zu stark beeinträchtigt wird.

Innerhalb des gesamten **Mischgebietes (MI)** wird keine Zahl der Vollgeschosse festgelegt, um bei Ansiedlung von gewerblichen Anlagen auch eine Eingeschossigkeit zu berücksichtigen. Die Vorgabe der maximalen Höhe der Gebäude von 10 m über Bezugspunkt NHN im DHHN 2016 ist ausreichend, um die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle zu regeln. Zum einen wird dies festgelegt, um die Höhe des Bestandsgebäudes innerhalb des angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes nicht zu überschreiten.

Um sich dem Bestandsgebäude anzupassen, sind innerhalb des **eingeschränkten Gewerbegebietes** ebenfalls Gebäudehöhen bis zu 10 m über Bezugspunkt NHN im DHHN 16 zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im **gesamten Plangebiet** die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch untergeordnete Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge, Solaranlagen und Blitzableiter, um max. 1,00 m überschritten werden.

### **3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch 2 Baufelder mit Baugrenzen bestimmt. Das nördliche Baufeld orientiert sich zum einen am Gebäudebestand und berücksichtigt zum anderen die Größe des großflächigen Einzelhandels.

Südlich des Plangebietes wurde innerhalb des Mischgebietes ebenfalls ein großzügiges Baufeld festgesetzt, um der geplanten Wohnnutzung und künftigen gewerblichen Einrichtung genügend Raum zur Ansiedlung zur Verfügung zu stellen. Das südliche Baufeld des Mischgebietes, hat einen Abstand von 11,50 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze, um 2 gesetzlich geschützten Bäumen (Birke und Ahorn), welche potenzielle Lebensräume für Brutvögel darstellen können, Raum zur Entwicklung einzuräumen. Hier wurden 2 m Abstand zur Krone der zu erhaltenen Bäume eingeplant. Zudem hält dieses Baufeld, an der Stelle die der Wohnnutzung zugeordnet ist, einen Abstand von ca. 31 m zum Baufeld des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandels ein. Zum einen wird der Abstand der schutzbedürftigen Nutzungsform des Wohnens, zu möglichen Lärmimmissionen des Sonstigen Sondergebietes vergrößert und darüber hinaus bietet die Fläche Raum für Stellplätze der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes.

Alle Baufelder richten sich nach den in § 6 Abs. 5 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vorgegebenen Mindestabstandsflächen von 3 m.

Die Errichtung des großflächigen Einzelhandels, in der notwendigen marktüblichen Größe, ist nur über die Festlegung einer abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, für das **Sonstige Sondergebiet** möglich, da diese eine Gebäudelänge von über 50 m zulässt.

Der Standort des Gebäudes wird durch ein ausreichend großes Baufeld festgelegt. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können die befahrbaren Flächen, Stellplätze, Ladezonen und Nebenanlagen errichtet werden.

Für das **eingeschränkte Gewerbegebiet** wird ebenfalls eine nach § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, da das Bestandgebäude bereits eine Gebäudelänge von über 50 m aufweist.

Für das gesamte **Mischgebiet** gilt nach § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise, um eine lockere Bebauung innerhalb des großzügig angelegten Baufeldes zu erzeugen.

#### Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung der Ordnung innerhalb des Gebietes, erfolgt im nördlichen Bereich des **sonstigen Sondergebietes** die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für Stellplätze. Dadurch wird gewährleistet, dass die Stellplätze möglichst nahe an der Hauptverkehrsstraße (B198) angeordnet werden, um die Fahrbewegungen und die damit verbundenen Emissionen innerhalb des Sondergebietes möglichst gering zu halten. Dies schließt nicht aus, dass auch innerhalb des Baufeldes, wenn notwendig, Stellplätze errichtet werden können.

Nebengebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der übrige ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer städtebaulichen Gestaltqualität, die üblicherweise durch die umgebende Bebauung bestimmt wird, werden nur örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO MV in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB, in Bezug auf Werbeanlagen, erlassen.

#### Werbeanlagen

Die Stadt Mirow verfügt über eine, seit dem 28.03.2006 rechtskräftige Werbesatzung. Auf Grundlage dieser, werden die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen festgesetzt. Die genauen Festsetzungen lauten wie folgt:

#### Örtliche Bauvorschrift der Stadt Mirow über die Regelung der Außenwerbung (Werbesatzung)

##### **Gestaltungsvorschriften**

##### **§ 2 Werbeanlagen an Gebäuden**

- (1) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in der Erdgeschosszone sowie im Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses anzubringen.
- (2) Werbeanlagen dürfen Fassadengliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt insbesondere für Erker, Ornamente, Inschriften, Pfeiler oder Gebäudeteile, wie zum Beispiel Traufe, Türen und Fenster.
- (3) Maßbeschränkung für Werbeanlagen:
  1. Auskragende Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine seitliche Ansichtsfläche von 0,50 m nicht überschreiten. Die Auskragung vor der Fassadenoberfläche darf höchstens 0,90 m betragen. Die Auskragung muss einen Abstand von mindestens 0,90 m zur Grenze des Fassadenabschnittes oder zur Gebäudekante einhalten.
  2. Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen in der Summe der Breite 5,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Werbeanlage zur Grenze des Fassadenabschnittes oder Gebäudekante muss mindestens 0,5 m betragen.
- (4) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht dürfen nicht zur Anwendung kommen.
- (5) Auf Jalousien und Rollläden dürfen Werbeanlagen nicht aufgebracht werden.

##### **§ 3 Freistehende Werbeanlagen in bebauten Ortsteilen auf Privatgrundstücken**

- (6) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort im Bereich der "privaten Grundstücke" zulässig.
- (7) Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- (8) Freistehende Werbeanlagen dürfen Ausblicke auf begrünte Flächen oder architektonisch gestaltete Bereiche nicht verdecken.
- (9) Freistehende Werbeanlagen und feststehende Konstruktionen der Außenwerbung dürfen eine Höhe von 2,20 m und Länge von 2,00 m nicht überschreiten.
- (10) Freistehende Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht dürfen nicht zur Anwendung kommen.

### Einfriedung

Aufgrund der Lage des Plangebietes, südlich angrenzend zur Bahnanlage, wird zum Schutz der Nutzungen innerhalb des Mischgebietes festgesetzt, dass an der südlichen Mischgebietsgrenze eine Einfriedung von mind. 1,50 m Höhe zu errichten ist.

Dabei ist zu beachten, dass mindestens eine fußläufige Durchlässigkeit zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gewährleistet wird, um die dortigen Pflegemaßnahmen umsetzen zu können.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Die westlich gelegene Ein- bzw. Ausfahrt ist dem sonstigen Sondergebiet Einzelhandel zugeordnet. Diese bietet die Erschließung des künftigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer direkten Anbindung an die Stellplätze. Der Anlieferverkehr für den Verbrauchermarkt erfolgt ebenfalls über diese Einfahrt und über die Flächen des Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel.

Die östlich gelegene Auffahrt der Bundesstraße ist die bereits vorhandene Zufahrtsstraße der Feuerwehr, diese befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches und ermöglicht die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes. Von dort aus führt eine Stichstraße mit Wendehammer in Richtung Westen und erschließt somit das Mischgebiet.

Die geplante Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und soll nur vom Quell- und Zielverkehr genutzt werden.

Aufgrund der umgebenen Nutzung als Mischgebiet, wird die Gesamtbreite der Verkehrsfläche mit 7,80 m bestimmt, um die Begegnung von LKW-Verkehr zuzulassen und darüber hinaus, zum Schutz der Fußgänger, einen Raum für einen 1,80 m breiten einseitigen Fußweg zur Verfügung zu stellen. Die Wendemöglichkeit für LKW ist mit dem Wendehammer am Ende der neuen Planstraße gegeben.

Um einen störungsfreien und sicheren Verkehrsablauf an den Anschlusspunkten zur B198 zu gewährleisten, ist die Durchführung einer aussagekräftigen Verkehrsuntersuchung erforderlich.

Aufgrund dessen, wurde die Firma INROS LACKNER SE, Rosa-Luxemburg-Straße 16, 18055 Rostock beauftragt eine Untersuchung der Verkehrserschließung vorzunehmen.

In dieser Verkehrstechnischen Untersuchung wurden die Zufahrten KP 1 (Erschließung des Sondergebietes) und KP 2 (Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Mischgebietes) auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht. Zum einen mit und zum anderen ohne, die sich im Planverfahren befindliche, Ortsumgehung.

Aus dieser Untersuchung geht hervor, dass der Bau des Kaufhauses und der Wohnbebauung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.966 Kfz-Fahrten/24h bewirkt. Der Wohnbebauung werden dabei 84 Kfz-Fahrten/24h zugeordnet. Diese Verkehre belasten zusätzlich die B 198, allerdings ist dieser verkehrliche Zuwachs deutlich geringer als die zukünftige verkehrliche Entlastung durch die Ortsumfahrung.

Es geht ebenfalls hervor, dass nach HBS (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) und der RAS06 (Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen) ein Ausbau der Knotenpunkte (KP1 und KP2) **nicht erforderlich** ist. Beide Knotenpunkte weisen eine gute bis sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes auf und können in der Ausbauform „Vorfahrt-geregelter Knotenpunkt“ betrieben werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Ortsumgehung noch nicht realisiert wurde.

Das zeigt, dass die Knotenpunkte die höhere Verkehrsbelastung verarbeiten können und ausreichend dimensioniert sind.

Einen Konflikt ergab die Schleppkurvenuntersuchung, bei der festgestellt wurde, dass beide Knotenpunkte beim Rechtseinbiegen in die B 198 auf die Gegenfahrbahn geraten. In beiden Fällen kann Abhilfe durch Aufweitung der untergeordneten Zufahrten geschaffen werden. Die genaue Dimensionierung ist innerhalb der Bauausführung zu ermitteln. Die Prüfung der Sichtweiten erfolgte anhand von Bestandsplänen und Luftbildern mit dem Ergebnis, dass die nach RAS06 geforderten Werte eingehalten werden können.

Dennoch muss bei Erschließung des Gebietes ein Abgleich vor Ort stattfinden, um ggf. pflanzliche Sichthindernisse zu erfassen. (siehe Anlage 3)

### **3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### CEF-Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes. Zum einen wird ein 14 m breiter Streifen parallel zu den Bahnanlagen für diese Nutzung festgesetzt und zum anderen die Flurstücke 57 und 58/2 der Flur 14, Gemarkung Mirow. Diese werden zu Ersatzmaßnahmeflächen für die streng geschützte FFH-Anh. IV-Art Zauneidechse *Lacerta agilis* entwickelt.

Die westlich gelegene Fläche wird zwischen Oktober und März als Sommer- und Winterlebensraum für Zauneidechsen hergerichtet. Die in angrenzenden Flächen überwinterten Tiere werden nach der Winterruhe abgefangen und in das fertiggestellte Ersatzhabitat umgesiedelt. Anschließend wird ein zweites Ersatzhabitat hergerichtet, die der Wiederbesiedelung durch Zauneidechsen zur Verfügung gestellt wird. Die Aufstellung eines Amphibienschutzzaunes zwischen der CEF-Fläche und der Eingriffsfläche hat vor Beginn des Abfangens der Tiere zu erfolgen. Danach ist dieser Schutzzaun bis zur Beendigung der Bauarbeiten stehen zu lassen. Die Herrichtung dieser Flächen ist durch fachkundige Personen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

#### Vermeidungsmaßnahmen

Zusätzlich zu den Flächen für Ersatzmaßnahmen werden, um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen, die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, nicht zu erfüllen. (siehe Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag)

#### **Vm-1 Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)**

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März erfolgt.

#### **Vm-2 Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)**

Es wird angestrebt die Ausführung der Arbeiten in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeugen auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse, Fischotter) zu vermeiden.

#### **Vm-3 Präsenzkontrolle vor Baubeginn**

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen) wird direkt vor Baubeginn eine

Kontrolle des Plangebietes sowie angrenzender Gehölze im Untersuchungsraum durchgeführt. Die Arbeiten sind zu protokollieren und das Ergebnis der zuständigen Behörde zu übermitteln (UNB).

#### **Vm-4 Reptilienschutzmaßnahmen:**

Aufgrund der Eignung großer Teile der Vorhabenfläche als Lebensraum für die streng geschützte Art Zauneidechse *Lacerta agilis* wurde bei einem Vor-Ort-Termin am 14.10.2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Flächen- und Maßnahmen-Konzept zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erarbeitet. Alle aufgelisteten Maßnahmen sind in Anwesenheit und nach Rücksprache mit einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

## **4 IMMISSIONSSCHUTZ**

Immissionen sind im Sinne des BImSchG auf Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die von Bauflächen und Verkehrsflächen ausgehen können.

Besonders schutzbedürftig gegenüber schädlichen Umwelteinflüssen sind Siedlungsflächen. Eine der zentralen Aufgaben der Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

### **4.1 Lärmimmissionen**

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen, somit sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf den, dem Wohnen dienende und andere schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund von mehreren Lärmemittenten wurde für den Bebauungsplan Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ ein Schallschutzgutachten der Firma Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Freiheit 6, 13597 Berlin erstellt. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung war das Ziel, die Festsetzungsfähigkeit des B-Planentwurfes aus schalltechnischer Sicht nachzuweisen bzw. herzustellen. Das Gutachten wird als **Anlage 1** der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Die Immissionen der unterschiedlichen Nutzungstypen (sonstiges Sondergebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet) werden, aufgrund der getroffenen Festsetzungen, als Mischgebiet eingestuft.

#### Anlagenlärmwirkungen nach TA Lärm

Im Tageszeitbereich wird der Richtwert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) flächendeckend eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Eine Betrachtung des Nachtzeitbereichs ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da sich die Betriebszeiten der Kfz-Werkstatt und der Tankstelle auf den Tageszeitbereich beschränken. Für die Feuerwehr und die Rettungswache sind ebenfalls nur die Regelbetriebszeiten im Tageszeitbereich maßgeblich, da der Notfallbetrieb gemäß Nummer 7.1 der TA Lärm von einer

Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ausgeschlossen ist.

Aufgrund der Nutzung eines sonstigen Sondergebietes mit großflächigem Einzelhandel und des eingeschränkten Gewerbegebietes, kann dieses negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung innerhalb des angrenzenden Mischgebietes haben.

Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Lärmimmissionen, welche von der Nutzung des sonstigen Sondergebietes ausgehen, auf die Immissionsrichtwerte (nach TA Lärm) eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts reduziert werden müssen.

#### Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden im nördlichen Bereich des Sondergebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes, entlang der Wesenberger Chaussee, leicht überschritten. Da entlang der Wesenberger Chaussee keine schutzbedürftigen Nutzungen entstehen, sind die Nutzungsarten mit dem vorherrschenden Lärmpegel vereinbar. (siehe Abbildung 2 und 3)

Lediglich im Nachtzeitbereich ergeben sich im Bereich der nördlichen Baugrenze des GEE geringfügige Überschreitungen des zugrundeliegenden Orientierungswertes von 55 dB(A). Diese ergeben sich u.a. durch die Reflexionen an der bestehenden Lagerhalle. Hier ist darauf zu achten, dass weitere Räume, welche eine Schutzbedürftigkeit im Nachtzeitbereich aufweisen (z.B. Betriebsleiterwohnungen etc.) bei Erhalt der Lagerhalle nicht im Bereich der Schallreflexionen entstehen.

Die in der Rechtsprechung gefestigte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im gesamten Geltungsbereich des B-Plans unterschritten.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) werden die Lärmpegelwerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts komplett eingehalten.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass es im Bereich von Bahnanlagen zu Erschütterungen, Lärmemissionen sowie andere bahntypische Emissionen (z.B. Funkwellen) kommen kann.

#### Fazit – erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergeben sich im MI1 und MI2 erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von 36dB. Im GEE liegen die Bau-Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä. bei maximal 48dB.

Für Büroräume u.Ä. liegen die erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße vollständig unterhalb von 35 dB.

Bei resultierenden erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßen der Außenbauteile von unter 35 dB werden mit den ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien vor dem Hintergrund gesetzlicher Vorgaben wie der Wärmeschutzverordnung, die zulässigen Innenraumpegel bereits erzielt.

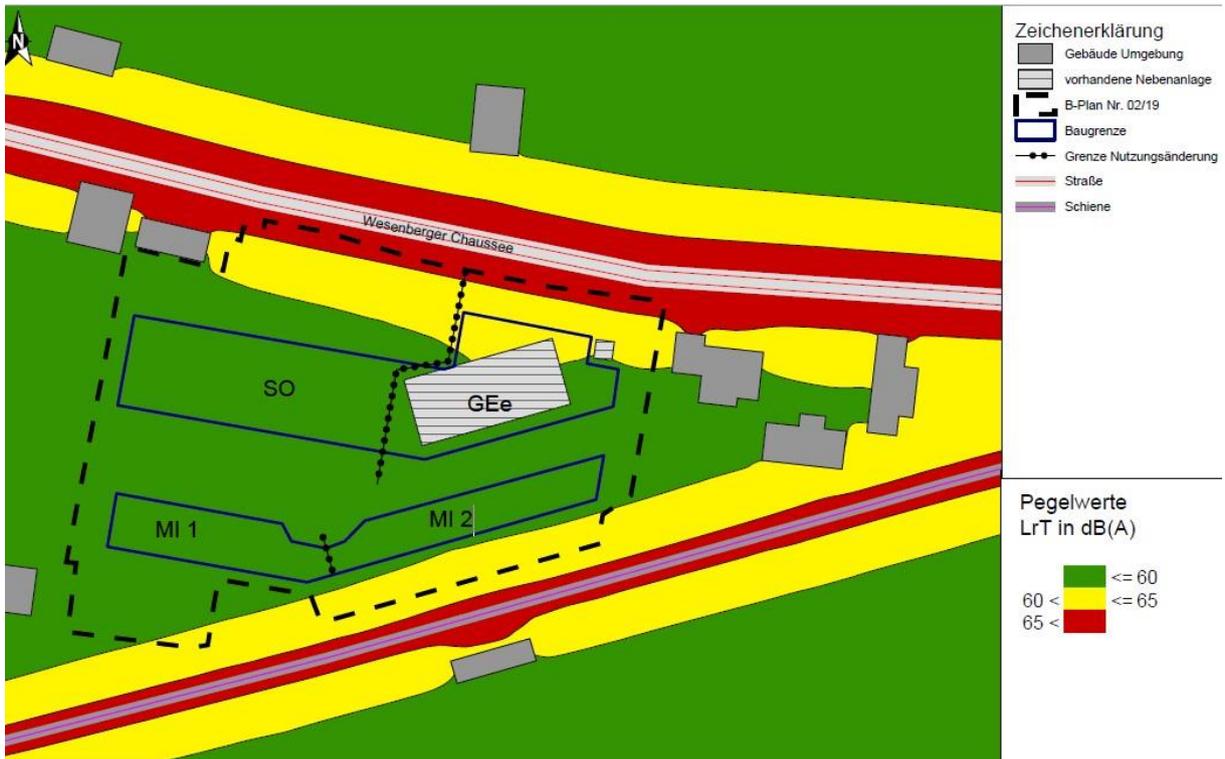


Abbildung 2; Isophonenkarte in 5 m über Gelände, tags 06:00 bis 22:00 (Schallschutzgutachten Hoffmann Leichter 2022)



Abbildung 3; Isophonenkarte in 5 m über Gelände, nachts 22:00 bis 06:00 Uhr (Schallschutzgutachten Hoffmann Leichter 2022)

## 4.2 Geruchsimmission

In einem Abstand von ca. 250 m, zur schutzbedürftigen Nutzung des Mischgebietes (Wohnen), innerhalb des Plangebietes, befindet sich die Biogasanlage Mirow. Im Laufe des Verfahrens

wurde geprüft, ob eine Geruchsbelästigung von diesem Emittenten ausgeht. Hierzu dienen die Erkenntnisse aus den „Hinweise zur Genehmigung und Überwachung von Biogasanlagen in Mecklenburg-Vorpommern, Anforderungen zur Vermeidung und Verminderung von Gerüchen, Lärm und sonstigen Emissionen, Vorsorge vor sonstigen Gefahren und Zuständigkeiten“ durch den Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 30.09.2009, zuletzt geändert am 20.12.2013. Unter dem Punkt 4.1 (2) wird dort beschrieben, dass bei einer Feuerungswärmeleistung einer Biogasanlage von 1 bis 2 Megawatt der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung Dritter, im Sinne der TA Luft, außerhalb von Industriegebieten, mindestens 150 Meter betragen muss.

Die 2 Bioheizkraftwerke der Biogasanlage Mirow haben, nach Angaben der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2010 „Biogasanlage Mirow“ lt. Punkt 3 eine elektrische Leistung von 835 kW und 255 kW. Welche zusammen eine Leistung von 1,9 Megawatt haben. Somit ist der Abstand der geplanten Entwicklung des Mischgebietes für den Bebauungsplan Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ eingehalten, da sich dieser oberhalb des zulässigen Mindestabstandes von 150 m befindet. Zum derzeitigen Stand muss daraus folgend kein Luft- bzw. Geruchsgutachten erstellt werden.

## 5 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes des Bebauungsplans 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ umfasst eine Fläche von ca. 22.467 m<sup>2</sup> und ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gesamtes Plangebiet	Bestand	B-Plan 01/2020
Gewerbegebiet	22.467 m <sup>2</sup>	-
Eingeschränktes Gewerbegebiet	-	4.267 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel	-	8.600 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	-	7.955 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	-	1.645 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>22.467 m<sup>2</sup></b>	<b>22.467 m<sup>2</sup></b>

## 6 HINWEISE FÜR DIE WEITERFÜHRENDE PLANUNG

### Bodenschutz / Altlasten:

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt, etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung verwendet werden.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z.B. Abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen) auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren.

Wenn weiterhin im Rahmen der Baumaßnahmen Überschussböden anfallen sollten bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, sind die nach § 7 Bundes-

Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I.S. 1554) zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial, Ausgabe 5/1998) wird besonders hingewiesen. Darüber hinaus ist das Umweltamt Mecklenburgische Seenplatte zu informieren.

Alle, die auf den Boden einwirken oder beabsichtigen auf den Boden einzuwirken, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen, insbesondere bodenschädigende Prozesse nicht hervorgerufen werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Flächenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Sollten Asbestbelastungen vorgefunden werden, sind erforderliche Asbestentsorgungs- bzw. Asbestbeseitigungsarbeiten durchzuführen.

Arbeiten in kontaminierten Bereichen – im Sinne des Gefahrstoffrechts – sind dem LAGuS vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

#### Wasserwirtschaft / Gewässerschutz:

Entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG ist bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (Oberflächengewässer, Grundwasser) verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen, die zu einer Beeinträchtigung des Oberflächengewässers/ Grundwassers führen könnten.

Bei Einbau einer Wärmepumpe gilt: Gemäß § 33 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) sind Erdaufschlüsse dem Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Untere Wasserbehörde anzuzeigen. Für Bohrungen, für das Einrichten und den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen, Erdwärmesonden und -Kollektoren ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Hierzu ist ein Antrag an die untere Wasserbehörde zu stellen.

Das Plangebiet ist an keinen Vorfluter angebunden. Aus diesem Grund kann es zu Problemen bei der Niederschlagsentwässerung, durch teilweise schlecht sickerfähigen Boden bzw. den hohen Versiegelungsgrad, führen.

Sollte daher eine Versickerung gemäß §§ 8 und 9 WHG i.V.m. § 5 LWaG M-V mittels technischer Einrichtung (wie Mulden, Rigolen, Sickerschacht, Versickerungsdräne usw.) erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat des LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde unter Beachtung des Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zwingend vor Baubeginn zu beantragen.

#### Kontaminierter Bereich

Arbeiten in den kontaminierten Bereichen – im Sinne des Gefahrstoffrechts- sind dem LAGuS, vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen

#### Kampfmittelbelastung

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten des Bauherrn hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittelbelastungen festgestellt werden, dürfen weiterführende Arbeiten nur durch oder in Begleitung von fachkundigen Firmen durchgeführt werden, bzw. legt der Staatliche Monitionsbergungsdienst M-V die weitere Vorgehensweise fest.

### Militärische Belange

Das Plangebiet befindet sich u.a. in einem Jet- Tiefflugkorridor. Es ist durch militärischen Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen.

Darüber hinaus ist die angrenzende B198 Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN).

### Denkmalschutz

Gemäß § 2 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale. Aus archäologischer Sicht kann auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Entdeckung von archäologischen Fundstätten gerechnet werden.

Wenn während Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs.1 und 2 Abs. 1 DSchG des Landes Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V, vom 06.10.1998, GVObI.M-V S. 383,392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### Hinweise auf sterbliche Überreste des 1. und 2. Weltkrieges

Gemäß des Gräbergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Januar 2012 (BGBl. I S. 98), das zuletzt durch Artikel Ab. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2257; 2019 I 496) geändert worden ist, ist darauf zu achten, dass wenn während Erdarbeiten Hinweise auf sterbliche Überreste entdeckt werden, die Bauarbeiten auf dem gesamten Plangebiet unverzüglich einzustellen sind und der Fund, wie vorgefunden, zu belassen ist. Es ist umgehend das zuständige Ordnungsamt und die Polizei zu informieren.

### Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn angezeigt werden.

### Gesetzlich geschützte Bäume

Die im Plangebiet befindlichen gesetzlich geschützten Bäume sind während der Baumaßnahmen vor jedweder Beeinträchtigung zu schützen.

Alle im Zusammenhang mit der Baumaßnahme anfallenden Arbeiten haben im Bereich des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m nach allen Seiten) bzw. im Bereich der geringsten Beeinträchtigung für Bäume zu erfolgen.

Die DIN 18920 ist bezüglich des Gehölzschutzes bei der Bauausführung maßgebend und einzuhalten.

Bäume sind entsprechend durch Einzäunung bzw. Stammschutz (Bohlenummantelung) vor mechanischer Beschädigung durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge zu sichern.

Die nachfolgend aufgeführten Beeinträchtigungen im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume sind zu unterlassen: Bodenauf- und -abträge, Aufgrabungen, Bodenverdichtungen, (auch zeitweise) Lagerung von Erdaushub und Materialien, Parken von Fahrzeugen und Abstellen von Baumaschinen, Einträge von Schadstoffen sowie sämtliche Maßnahmen der Baustelleneinrichtung.

Wird bei den Bauarbeiten im oberirdischen Bauraum auf Astbereiche der Baumkronen getroffen, sind Verletzungen an Ästen grundsätzlich sofort fachgerecht zu versorgen. Jegliches Abbrechen und Abreißen von Ästen gilt es zu vermeiden. Die für die Herstellung der Baufreiheit ggf. notwendigen Schnittmaßnahmen im Fein- und Astbereich sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und fachgerecht auszuführen. Die Bestimmungen der aktuellen ZTV-Baumpflege (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) sind zu einzuhalten.

Bei frei gelegten Wurzeln sind Zeiten, in denen die Wurzeln nicht von dem räumlichen Substrat umgeben sind, so kurz wie möglich zu halten. Die Wurzeln sind während dieser Zeit gegen Austrocknung zu schützen. Verletzte Wurzeln sind zur Förderung der Kallusbildung nachzuschneiden (Durchtrennen von Abrissen, bei Rindenschürfung ggf. Kappung)

**Bei Abbruch von gesetzlich geschützten Bäumen ist ein Fällantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde "Mecklenburgische Seenplatte" zu stellen.**

## **7 ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG (AFB)**

### **7.1 Anlass und Zielstellung**

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 der Stadt Mirow. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellt, der Vertragsbestandteil ist. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9/1, 9/3, 11/1, 12, 13/1, 14/1, 31/8, 43/1, 44/1, 44/2 und 58/1 der Flur 14 der Gemarkung Mirow.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ ist, die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Zur Verbesserung und Verdichtung des Nahversorgungsnetzes im Stadtgebiet von Mirow und zur Verbesserung der Versorgung des Einzugsbereiches des Grundzentrums Mirow.

Zur Ansiedlung von Mitarbeitern soll, südlich des Einzelhandelbetriebes, ein Mehrfamilienhaus und Erweiterungsflächen für künftige Gewerbeanlagen innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Bestandsgebäude, der sich noch in Nutzung befindenden Lagerhalle, soll erhalten bleiben und sich innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO einfügen und planungsrechtlich gesichert werden.

Um die artenschutzrechtlichen Belange und die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sicherzustellen, wurde ein der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag in Form einer Potenzialanalyse erstellt. Durch diesen soll festgestellt werden, ob streng und besonders geschützte Arten der Flora und Fauna durch das Vorhaben (potenziell) betroffen sind und ob ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG vorliegt.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Potentialanalyse zu der geplanten Baumaßnahme „An der Wesenberger Chaussee“ bildet somit die Grundlage für die behördliche Prüfung und die naturschutzfachliche Genehmigung.

### **7.2 Grundlagen und Methodik**

#### **7.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Die rechtliche Grundlage zur Bewertung des Konfliktpotenzials, der oben beschriebenen Baumaßnahme, bildet zum einen das BNatSchG sowie ergänzend die Maßgabe des Artenschutzes auf Landesebene, beschrieben im Naturschutzgesetz Land Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG MV).

##### **7.2.1.1 Definition planungsrelevanter Arten**

###### Besonders geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG:

- „Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 709/2010 (ABl. L 212 vom 12.8.2010, S. 1) geändert worden ist, aufgeführt sind“ (BNatSchG)
- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie)

- Europäische Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)  
(Hierzu zählen alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten!)
- Tier- und Pflanzenarten, welche in der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG verzeichnet wurden.

#### Streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG:

- Arten des Anhangs A der EG – Verordnung 338/97 (EG – Artenschutzverordnung)
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH - Richtlinie)
- besonders geschützte Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 b) aa) BNatSchG sind alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten besonders geschützte und gleichzeitig gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG streng geschützte Arten. Fledermäuse fallen unter das besondere nationale und europäische Artenschutzrecht.

Alle europäischen Vogelarten erlangen pauschal den Schutzstatus einer „besonders geschützten Art“ (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Darüber hinaus werden einige dieser Arten zugleich als „streng geschützte Arten“ ausgewiesen (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG). Hierbei handelt es sich um alle Vogelarten, die in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EU-Artenschutzverordnung) oder Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind.

Alle einheimischen Amphibienarten stehen seit 1980 in Deutschland nach BNatSchG unter Artenschutz, selbst wenn sie in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Einige Arten zählen laut § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG zu den streng geschützten Arten (BUND).

#### **7.2.1.2 Europarechtliche Vorgaben**

Der Artenschutz wird auf europäischer Ebene in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie (ABI. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009 (Vogelschutzrichtlinie (ABI. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)) verankert.

#### **7.2.1.3 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG**

##### **Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**

(1) Es ist verboten,

*Nr.1. wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu stören,*

*Nr.2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

- Nr.3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören*
- Nr.4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

#### **7.2.1.4 Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG (§ 45 BNatSchG)**

##### **Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen**

Bei Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, kann die nach Landesrecht zuständige Behörde von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Voraussetzungen des **§ 45 Abs. 7 BNatSchG** wie folgt erfüllt sind:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder

5. *aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.

#### **7.2.1.5 Befreiungen gem. § 67 BNatschG**

Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag bei der Naturschutzbehörde eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden.

#### **7.2.1.6 Methodik des Artenschutzfachbeitrages**

Die angewandte Methodik lehnt sich im Wesentlichen an die *Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung* (LUNG vom 02.07.2012) sowie der *Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern* (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)) an.

Um nicht die Planrechtfertigung nach § 1 Abs. 3 BauGB durch „Vollzugsunfähigkeit“ zu verlieren, muss die Stadt bei der Planaufstellung vorausschauend ermitteln und bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wurden auf Grund von Verbreitungskarten und Lebensraumansprüchen alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt, die im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vorkommen.

Für die verbleibenden Arten, die beeinträchtigt werden könnten, wurde geprüft, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände auszulösen.

Innerhalb der Konfliktdanalyse wird daher ermittelt, inwieweit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Prozesse eines Vorhabens gegenüber der ermittelten Arten eintreffen können. Hierbei werden zu realisierende Vermeidungsmaßnahmen sowie Erhaltungsmaßnahmen näher erläutert.

Das Ziel dieses Fachbeitrages ist die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG, die durch die geplante Bautätigkeit erfüllt werden können und ggf. die Prüfung der naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Dazu erfolgt in dieser artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zunächst eine *Relevanzprüfung* (Auswahl des zu prüfenden Artenspektrums) sowie eine *Potenzialanalyse*. Dabei werden

die Arten des Anhang IV der FFH-RL und die europarechtlich geschützten Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie mit berücksichtigt. Weiterführend wird anschließend im Rahmen einer *Konfliktanalyse* geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erfüllt werden können. Hierbei werden u.a. bau-, anlage- oder betriebsbedingten Wirkfaktoren in Augenschein genommen. Abschließend werden die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Ausnahmegenehmigung von Verboten nach § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft (*Prüfung der Ausnahmetatbestände*) und ggf. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ausgewiesen.

## 7.2.2 Datengrundlage

Für die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages wurden folgende Daten und Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Vor-Ort-Begehung am 02.06.2021, Sichtung des Gebietes und der vorhandenen Habitate
- Messtischblattanalyse bezogen auf den MTBQ 2742 mit dem Atlas Deutscher Brutvogelarten überprüft
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt Naturschutz und Geologie
- GAIA-MV *professional* des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 auf der Ebene der Bauleitplanung (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.07.2012)
- Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern (Büro Froelich & Sprobeck Potsdam und das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (20.09.2010)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Einhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 30.11.2009
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist"
- Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Februar 2010 letzte berücksichtigte Änderung: § 12 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018
- Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten vom LUNG in der Fassung vom 08. November 2016
- Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

## 7.3 Relevanzprüfung und Potenzialanalyse

### 7.3.1 Datenerhebung

Der Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages in Form einer Potenzialanalyse fand innerhalb der Hauptaktiva der planungsrelevanten Arten statt. Um eine umfangreiche artenschutzrechtliche Betrachtung zu gewährleisten, wurde im Rahmen einer Gebietsbegehung eine Potenzialabschätzung durchgeführt.

So wurde auch das potenzielle Vorkommen nicht verzeichneter/ kartierter Arten auf Grund von vorherrschenden Habitaten und vorhandenen Strukturen (Lebensraumrequisiten) miteinbezogen. Ein Augenmerk lag dabei u.a. auf die folgenden bedeutsamen Gegebenheiten:

- Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
- Augenscheinlich auffällige Habitatbäume (Altbaumbestand, Höhlenbäume)
- Vorhandensein von Besonderheiten an dem Rückbauobjekt
- Vorhandensein von Eiablage- und Sonnenplätzen sowie Versteckmöglichkeiten
- Vorhandensein linearer Grenzstrukturen (Waldrandbereiche, Säume)
  
- Vorhandensein von u.a. Altholzinseln, Totholz, Reisighaufen, Steinriegel, Hecken, Böschungsstrukturen, Ruderalfluren mit Hochgräsern (abgetrocknete Vegetation)
- Vorhandensein von potentiellen Leitstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Laichgewässern und sonstiger Gewässerstrukturen
- Vorhandensein von potentiellen Aufenthaltsgewässern
- Wasserführung von Gewässern

Die Gebietsbegehung erfolgte innerhalb der Hauptaktiva relevanter Arten am 08.06.2020 entlang und innerhalb des unmittelbaren Vorhabenbereich, der BE-Flächen und Zuwegungen.

### 7.3.2 Bestandserfassung und Relevanzprüfung

Die folgende Auflistung (Tabelle 1) enthält die 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Arten, welche auf Grund Ihrer Lebensweise potenziell im Plangebiet vorkommen könnten, sind fett dargestellt. (Relevanzprüfung)

Tabelle 1 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	nasse, nährstoffreiche Wiesen	nein
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich	Stillgewässer	nein
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Laubwald	nein
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	Sandmagerrasen	nein
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraus	Niedermoor	nein
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Gewässer	nein
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer	nein
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht	nein
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Gewässer	nein
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Bäche	nein
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Teiche	nein
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	Hoch/ Zwischenmoor	nein
Libellen	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	Gewässer	nein
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Alteichen über 80 Jahre	nein
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Stehende Gewässer	nein
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Gewässer	nein

Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Lebensraum	* ja/nein
<b>Käfer</b>	<b>Osmoderma ere-mita</b>	<b>Eremit, Juchtenkäfer</b>	<b>Wälder/ Mulmbäume</b>	<b>ja</b>
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Moore/ Feuchtwiesen	nein
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Feuchtwiesen/ Quellwiesen	nein
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Trockene Gebiete/ Wald	nein
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	Gewässer	nein
Lurche	Bombina	Rotbauchunke	Gewässer/ Wald	nein
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Sand/ Steinbrüche	nein**
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	Sand/ Lehmgebiete	nein**
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.	nein**
<b>Lurche</b>	<b>Pelobates fuscus</b>	<b>Knoblauchkröte</b>	<b>Sand/ Lehmgebiete</b>	<b>ja</b>
<b>Lurche</b>	<b>Rana arvalis</b>	<b>Moorfrosch</b>	<b>Moore/ Feuchtgebiete</b>	<b>Ja</b>
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Wald/ Feuchtgebiete	nein
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Wald/ Moore	nein
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Gewässer	nein
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Trockenstandorte/ Felsen	nein
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Gewässer/ Gewässernähe	nein
<b>Kriechtiere</b>	<b>Lacerta agilis</b>	<b>Zauneidechse</b>	<b>Hecken/Gebüsch/Wald</b>	<b>ja</b>
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Ostsee	nein
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich	nein
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Kulturlandschaft/ Wald/ Siedlungsbe- reich	nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b>Eptesicus serotinus</b>	<b>Breitflügel-fledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/Wald/ Siedlungs- bereich</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Gewässer	nein
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Gewässer/ Wald	nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis daubentonii</b>	<b>Wasserfledermaus</b>	<b>Gewässer/ Wald</b>	<b>Ja</b>
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Wald	nein
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsbereich	nein**
<b>Fledermäuse</b>	<b>Myotis nattereri</b>	<b>Fransenfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Wald</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Wald	nein
<b>Fledermäuse</b>	<b>Nyctalus noctula</b>	<b>Großer Abendsegler</b>	<b>Gewässer/ Wald/ Siedlungsbereich</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus nathusii</b>	<b>Rauhhaufledermaus</b>	<b>Gewässer/ Wald</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pi-pistrellus</b>	<b>Zwergfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Pipistrellus pygma-eus</b>	<b>Mückenfledermaus</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>ja</b>
<b>Fledermäuse</b>	<b>Plecotus auritus</b>	<b>Braunes Langohr</b>	<b>Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet</b>	<b>ja</b>
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein**
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus	Kulturlandschaft/ Siedlungsgebiet	nein
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	Wald/ Kulturlandschaft	nein
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Gewässer	nein
<b>Landsäuger</b>	<b>Lutra lutra</b>	<b>Fischotter</b>	<b>Gewässer/ Land</b>	<b>Ja</b>
Landsäuger	Muscardinus avel-lanariu	Haselmaus	Mischwälder mit Buche/ Hasel	nein

\* aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius potenzielles Vorkommen im Untersuchungsgebiet (BfN)

\*\* Ausschluss des Vorkommens der Art aufgrund des Leitfadens zum Artenschutz in M-V (FROELICH & SPORBECK 2010) S.36 Absatz Punkt 2 i. V. m. 3. Nationaler Bericht gemäß Art. 17 FFH-Richtlinie des Bundesamtes für Naturschutz (2013)

Die überwiegende Mehrzahl der geschützten Arten ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht relevant. Die Betroffenheit der gelisteten Fledermausarten wurden u.a. mit

Hilfe des FFH-Handbuchs des BfN und unter zu Hilfenahme von umweltplanerischen Erfahrungswerten bestimmt. Aufgrund der Lebensraumsprüche können innerhalb des Plangebietes das Vorkommen verschiedener, jagender Fledermausarten und Europäische Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

### **7.3.3 Vor-Ort-Begehung und Potenzialanalyse**

#### **7.3.3.1 Fledermäuse**

Für die Datenerhebung sowie Analyse zum Vorkommen von Fledermäusen wurden im Vorfeld, u.a. zur Grundlagenermittlung, Luftbildanalysen des Untersuchungsgebietes durchgeführt.

Die Untersuchungsfläche ist dabei auf das unmittelbare Umfeld des Geltungsbereichs begrenzt worden. Die Eingrenzung erfolgte auf Basis des Eingriff-Umfangs in Bezug auf das B-Plangebiet. Basierend auf der Annahme, dass Fledermäuse einen Raumspruch von durchschnittlich 3-8 km im Umkreis ihres Quartieres besitzen, kann bereits in Vorfeld angenommen werden, dass den Fledermäusen genug Ausweichmöglichkeiten in Bezug auf die Baumaßnahme zur Verfügung stehen.

Bei der Vor-Ort-Begehung erfolgten daher eine Begutachtung der potenziellen Jagdhabitats sowie eine selektive Betrachtung angrenzender Baum- und Gehölzbestände auf das Vorhandensein potenzieller Fledermausquartiere. Potenzielle Fledermausquartiere konnten nicht festgestellt werden.

#### **7.3.3.2 Sonstige Säugetiere**

Weiterhin wurde während der Begehungen und Kartierungen auf weitere planungsrelevante Säugetierarten geachtet, bspw. durch Lebendbeobachtungen, Totfunde oder Aufnahme von Trittsiegeln, Spuren.

#### **7.3.3.3 Avifauna**

Zur Einschätzung der potentiell vorkommenden Brutvogelarten erfolgte im Rahmen der Ortsbegehung am 02.06.2021 eine Untersuchung auf Strukturen und Lebensraumrequisiten, die den potenziellen Präferenzen der Artengruppe Avifauna unterliegen. Die Nachweisführung erfolgte mittels Sichtbeobachtung mit Hilfe des Feldstechers und Verhören. Weiterhin wurden vorhandene Unterlagen bzgl. der Vogel-Vorkommen und Rast- und Wintervogel-Vorkommen im Gebiet ausgewertet. Die Untersuchung erfolgte innerhalb der Brutzeit und verstärkten Aktivität europäischer Vogelarten. Potenziell betroffene Brutstätten konnten nicht nachgewiesen werden.

#### **7.3.3.4 Amphibien**

Aufgrund des Fehlens von dauerhaften oder temporären Gewässern (Stillgewässer und kleinen Bächen) innerhalb des Eingriffsbereichs ist die Betroffenheit dieser Arten sicher auszuschließen und wurde im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags nicht weitergehend untersucht.

### 7.3.3.5 Reptilien

Es wurde im Rahmen zweier Ortsbegehungen am 08.06.2020 und 02.06.2021 auch auf Strukturen und Lebensraumrequisiten geachtet die der potentiellen Präferenz der Artengruppe Reptilien unterliegen. So wurde speziell auf die Ausstattung des UG mit Ruderal- und Hochstaudenfluren, Vegetationsdeckung und Beschattung durch eventuelle Gehölzbestände sowie auf Auflagen und Requisiten, wie Holz- und Steinhaufen geachtet. Das Gebiet wurde langsam abgeschritten. Als Ergebnis der Untersuchung konnte bei jedem Termin ein Männchen der Zauneidechse fotodokumentarisch im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

## 7.4 Konfliktanalyse

### 7.4.1 Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich unter Beachtung der Angaben aus der Baubeschreibung nachfolgend dargelegte potenzielle negative Wirkfaktoren.

#### 7.4.1.1 Baubedingte Wirkfaktoren

##### Flächeninanspruchnahme

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich u. a. durch die temporäre bauzeitlich bedingte Flächeninanspruchnahme definieren. Darunter fallen die Baustelleneinrichtungsflächen, die Baustellenzufahrt, Bau- und Arbeitsbereiche sowie Lagerplätze. Hier können durch die auszuführenden Arbeiten sowie im Zuge der Vorarbeiten (Baufeldfreimachung) unter Umständen bedeutende Strukturen und Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten kurz- und mittelfristig beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden. Die Beeinträchtigungen sind durch die unten ausgewiesenen Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

##### Kollisions-/ Tötungsgefahr

Es besteht die Gefahr der Kollision von Tieren mit Baufahrzeugen im Bereich von Lebensstätten. Auf Grund der Lage wird diese jedoch als gering eingestuft. Die Kollisions- und Tötungsgefahr bezieht sich in diesem Fall lediglich auf die Zuwegung und das Baufeld. Die Auslösung eines Verbotstatbestandes lässt sich durch die unten ausgeschriebenen Maßnahmen vermeiden.

##### Barrierewirkung/ Zerschneidung

Baubedingte bzw. bauzeitliche Barrierewirkungen oder Zerschneidungen von Lebensstätten/ Biotopverbunde und Wanderouten die zur genetischen Verarmung oder der Behinderung der Ausbreitung von Arten führen, sind aufgrund der zeitlichen sowie lokalen Begrenzung der geplanten Bautätigkeit nicht zu erwarten.

##### Lärmimmissionen

Durch die Bauausführung kann es im Nahbereich des Arbeitsbereiches durch bauzeitlich begrenzte Lärmimmissionen zu einer temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars kommen, welche sich nach Abschluss der lärmintensiven Arbeiten wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann. Eine erhöhte Störungsempfindlichkeit ist neben einigen Großvogelarten auch bei Fledermausarten anzunehmen. Da die Arbeiten vorwiegend tagsüber

stattfinden sollen und im Bestand schon eine dauerhafte Lärmbelastung durch die Bundesstraße vorhanden ist, ist die Betroffenheit bei Fledermäusen und Avifauna durch Lärmimmissionen als nahezu ausgeschlossen anzunehmen.

### Optische Störungen

Die Lage der Baumaßnahme befindet sich in einer agrarisch geprägten Kulturlandschaft. Die an das Plangebiet angrenzende Bahntrasse der Mecklenburgischen Kleinseenbahn und die durch das UG führende Bundesstraße sind als Störungsfaktoren im Bestand anzusehen. Trotz dessen sind mit der geplanten Bautätigkeit der Einsatz von Maschinenteknik und Geräten sowie die kurzzeitig erhöhte anthropogene Präsenz im Untersuchungsgebiet verbunden, die durchaus als optische Störreize auf Arten wirken können. Dies kann zur temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars führen, welche sich nach Abschluss der geplanten Arbeiten jedoch wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann.

#### **7.4.1.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Entfällt.

#### **7.4.1.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Entfällt.

#### **7.4.1.4 Zusammenfassung Wirkfaktoren**

Tab. 02: Zusammenfassung Wirkfaktoren

	<b>Wirkfaktoren</b>	<b>Wirkintensität</b>	<b>Betroffene Artengruppen</b>
<b>Baubedingte Wirkfaktoren</b>	Flächeninanspruchnahme	<i>mittel</i>	Reptilien
	Kollisions-/ Tötungsgefahr	<i>gering</i>	Reptilien, Avifauna, Fledermäuse
	Barrierewirkung/ Zerschneidung	<i>ausgeschlossen</i>	/
	Lärmimmissionen	<i>gering</i>	Avifauna
	Optische Störungen	<i>gering</i>	Fledermäuse, Avifauna
<b>Anlagebedingte Wirkfaktoren</b>	Entfällt.		
<b>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</b>	Entfällt.		
* <i>Wirkintensität: hoch / mittel / gering</i>			

### **7.4.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die Artengruppen**

#### **7.4.2.1 Säugetiere**

##### Fledermäuse

Insofern das gesetzlich zulässige Zeitintervall gem. § 39 BNatSchG für die Baumaßnahme inkl. Baufeldfreimachung eingehalten wird, kann das Eintreten des Verbotstatbestand § 44

Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG weitestgehend vermieden werden. Durch das von den Fledermäusen zur Orientierung genutzte Echolot sind diese in der Lage Baustellenfahrzeugen zu verorten und auszuweichen. Das Plangebiet kann somit auch während der Bauphase als z.B. Jagdhabitat genutzt oder überflogen werden, ohne dass Fledermäuse durch Tötung oder Verletzung gefährdet wären. Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und De-zimierung des Reproduktionserfolges und eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten nicht zu erwarten.

#### Säugetiere (Sonstige)

(Fischotter ergänzen, aufgrund Wanderungsaktivitäten)

#### Fischotter:

Fischotter sind in Mecklenburg-Vorpommern flächendeckend verbreitet. Die Art bevorzugt naturnahe und natürliche, störungsarme Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien, der Wechsel zwischen verschiedenen Gewässern kann auch über einen längeren Landweg erfolgen.

Im Rahmen des AFB für das Vorhaben B 198 Ortsumgehung Mirow Westabschnitt wurden durch Erfassungen Nachweise für Fischotter am Mirower Kanal sowie am Graben L 03 erbracht (BEHL 2012, PLAN AKZENT Rostock 2018). Im Umkreis des Vorhabens „Wesenberger Chaussee“ befinden sich zwar mit dem Egelpohl und dem Graben Z 036 ebenfalls Oberflächengewässer. Die Ausstattung und Ausdehnung des Gewässersystems im Umkreis des Vorhabens bieten jedoch nicht die Habitatvernetzung und Großräumigkeit wie im weiter östlich gelegenen Verbreitungsschwerpunkt Mirower Kanal mit anschließendem Grabensystem. Im Untersuchungsraum befinden sich keine potenziellen Fortpflanzungs- oder Aufzuchtstätten. Die Nutzung der Vorhabenfläche durch den Fischotter als Streifgebiet ist aufgrund fehlender geeigneter Gewässerbiootope als unwahrscheinlich zu bewerten.

Eine essenzielle Funktion der Untersuchungsfläche als Wanderkorridor zwischen Teilhabitaten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben kommt es daher zu keiner Zerschneidung von Migrationskorridoren. Die Art ist überwiegend dämmerungs- und nachtaktiv, es kann daher eine höhere Empfindlichkeit gegenüber Lichtemissionen unterstellt werden. Fischotter werden daher Straßen und Siedlungsbereiche eher meiden. Eine potenzielle Beeinträchtigung durch die Störwirkungen der Baustelle hat höchstens eine Vergrämung der Art in störungsarme Bereiche zur Folge. Die Vermeidungsmaßnahme Bauzeitregelung zum Schutz der Fledermäuse verhindert ebenfalls Störungen potenziell wandernder Fischotter. Beeinträchtigungen der lokalen Population sowie das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können damit ausgeschlossen werden.

#### **7.4.2.2 Avifauna**

Im Rahmen des Bauvorhabens kommt es zu einer Gehölzbeseitigung (Vegetations-rückschnitt) und Abbruch von Bäumen und somit zu einem Totalverlust von potenziellen Habitatstrukturen (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Es kann des Weiteren durch die Bautätigkeiten im Nahbereich des Arbeitsbereiches aufgrund bauzeitlich sehr begrenzter Lärm- und Lichtimmissionen zu einer temporären Verschiebung des avifaunistischen Arteninventars kommen, welche sich nach Abschluss der Arbeiten, wieder in den ursprünglichen Zustand einstellen kann. Auf Grund der örtlichen Situation ist dieser

Fall jedoch als geringwertig einzustufen, da bereits das Umfeld (Bundesstraße, intensive Agrarwirtschaft, Bahntrasse, Feuerwehr) von erheblicher Störung geprägt ist.

Mit einer zusätzlichen Barrierewirkung wird nicht gerechnet. Das Bauvorhaben kann vor allem bei störungsempfindlichen Vogelarten zu einer Verdrängung bzw. Scheuchwirkung führen. Das Kollisionsrisiko von Vögeln mit Baufahrzeugen wird jedoch als gering eingestuft. Ein Eintreten des Verbotstatbestands nach §44 BNatSchG ist in diesem Sachverhalt entsprechend nicht anzunehmen. Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter den beschriebenen Punkten und für alle Arten der Avifauna ausgeschlossen.

### 7.4.2.3 Amphibien

Anlässlich der vorbezeichneten Lage und örtlichen Gegebenheiten (Ausbreitungsbarriere) und den fehlenden Lebensraumrequisiten im Wirkungsbereich ist eine Beeinträchtigung der Artengruppe als ausgeschlossen anzunehmen.

### 7.4.2.4 Reptilien

Durch das geplante Bauvorhaben (bauzeitliche Nutzung umliegender Ruderalfluren) kommt es zu einer Beeinträchtigung der von Reptilien, im Speziellen der Zauneidechse, bevorzugten Lebensräumen. Eine Betroffenheit der Artengruppe kann somit nicht ausgeschlossen werden, insofern keine geeigneten Maßnahmen ergriffen werden. Hierbei wäre ohne Umsetzung geeigneter Maßnahmen auch eine Tötung, Verletzung von Einzelindividuen der anwesenden Reptilienarten im Habitat als potentiell anzunehmen (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Eine andauernde, nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges sowie eine Beeinträchtigung der lokalen Population sind unter Beachtung nachfolgend beschriebener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen jedoch ausgeschlossen.

## 7.4.3 Relevante Verbotstatbestände und Konflikte

Nach Auswertung der Relevanzprüfung ergeben sich nachfolgend aufgelistete Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG und Konflikte, **insofern keine Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.**

### Verbotstatbestände

Tab. 03: Verbotstatbestände

Verbotstatbestand nach BNatSchG	Art der Verwirklichung	betroffene Artengruppe
§44 Abs. 1 Nr. 1	- Tötung oder Verletzung von anwesenden Tieren bei der Bauaufreimung	Reptilien
	- Tötung oder Verletzung von anwesenden Tieren bei der Durchführung der Bautätigkeiten	Reptilien

Verbotstatbestand nach BNatSchG	Art der Verwirklichung	betroffene Artengruppe
<b>§44 Abs. 1 Nr. 2</b>	- Störung von anwesenden Tieren durch die Bautätigkeiten	Avifauna, Fledermäuse, Reptilien
<b>§44 Abs. 1 Nr. 3</b>	- Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Bauaufreimung	Reptilien

## Konflikte

### **K1 Verlust und temporäre Beeinträchtigung von Habitaten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und mit den geplanten Bautätigkeiten kommt es im Vorhabengebiet zu einer temporären Beeinträchtigung sowie zu einem dauerhaften Verlust von potenzieller Habitatstrukturen. Die Habitatpotenziale beschreiben vorrangig potenzielle Lebensstätten von Zauneidechsen und europäischen Vogelarten (Verbotstatbestand § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Der Verlust der Habitatstrukturen durch Überbauung und Vegetationsentfernung kann jedoch durch im Bestand vorhandene angrenzende Bahnanlage und die im Umfeld vorhandenen Lebensraumrequisiten aufgefangen werden, sodass hierdurch keine kompletten Potenziale von Brut-, Nahrungs- und Jagdhabitaten verloren gehen. Somit sind diese in der Umgebung immer noch in ausreichendem Umfang vorhanden. Die zu entfernenden Gehölze bieten kein Potenzial für Brutvögel, deren Niststätten über die Brutzeit hinaus geschützt sind. Die Entfernung der Strukturen stellt daher keinen kompensations- oder genehmigungsbedürftigen Eingriff dar.

Daraus resultierend und gleichermaßen mit Beachtung der Einhaltung der ausgewiesenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Kap. 6) wird das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG vermieden.

### **K2 Tötung und Verletzung von vorkommenden Arten**

Während der Bauvorbereitung und der Bauausführung kann es u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und den Arbeiten selbst potentiell zu Tötungen und Verletzungen von Reptilien (insbesondere Zauneidechsen), Vogel- und Fledermausarten kommen, welches einem Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG entsprechen würde. Es können jedoch die in Kapitel 6 angegebenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen bereits das Risiko der Verletzung und Tötung vermeiden und vermindern, sodass mit Beachtung und Einhaltung derer **kein** Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

### **K3 Lärmimmissionen**

Durch die Bauausführung kann es nahe dem Arbeitsbereich durch bauzeitlich begrenzte Lärmimmissionen zu einer temporären Verschiebung des faunistischen Arteninventars kommen. Nach Abschluss der lärmintensiven Arbeiten kann sich der ursprüngliche Zustand jedoch wieder einstellen.

Bezüglich der Avifauna ist dessen ungeachtet anzunehmen, dass Arten, welche bereits in dem anthropogen überformten Gebiet vorkommen, generell eine geringere Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen haben. Jedoch könnten baubedingte Lärmimmissionen in den Dämmerungsphasen der Sommermonate zu geringfügigen Störungen im Gebiet jagender Fledermäuse führen. Eine andauernde und nachhaltige Beeinträchtigung und Dezimierung des Reproduktionserfolges ist dagegen nicht zu erwarten. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

#### **K4 Optische Störungen**

Neben den zu erwartenden Lärmimmissionen des Baubetriebes können u.a. auch durch das temporär verstärkte Vorkommen des Menschen, in sonst ruhigen Lagen und helles Arbeitslicht in Dämmerungsphasen, zu einer temporären Verschiebung des Artenpotenzials oder zur Störung im Gebiet jagender Fledermausarten und Verdrängung der angestammten Avifauna führen. Auf Grund der lokalen und zeitlich sehr begrenzten Auswirkungen während der Bauphase kann daher in der Regel eine nachhaltige Störung ausgeschlossen werden. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Einhaltung der Bauzeitenregelung sind anzustreben.

### **7.5 Vermeidungs-, Schutz- und Ersatzmaßnahmen**

Unter Pkt. 6 sind alle Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der negativ auf das Habitat und der Tiere wirkenden Faktoren (Wirkfaktoren) zu verstehen. Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen einzelnen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, nicht zu erfüllen.

Wie im Folgenden dargestellt wird, ist es erforderlich, bestimmte Maßnahmen zeitlich schon vor Beginn der geplanten Bautätigkeit und den dazugehörigen Baumaßnahmen einzuordnen, um für die betroffenen Arten einen möglichst günstigen Erhaltungszustand zu sichern. (CEF)

#### **7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Um einen möglichst geringen Schaden an Flora und Fauna zu verursachen, werden hier geeignete Maßnahmen aufgeführt, die dazu beitragen, die einzelnen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, hinsichtlich der zu betrachtenden Arten, nicht zu erfüllen.

##### **Vm-1 Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung)**

Die Beseitigung von für eine einmalige Brut genutzten Nestern kann ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit zwischen dem 30. September und dem 1. März erfolgt.

##### **Vm-2 Bauzeitenregelung (Tageszeitraum)**

Es wird angestrebt die Ausführung der Arbeiten in den Tageszeitraum einzuordnen, um Störungen durch künstliche Lichtquellen und Baufahrzeugen auf die nachtaktive Fauna (z.B. Fledermäuse, Fischotter) zu vermeiden.

##### **Vm-3 Präsenzkontrolle vor Baubeginn**

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf wildlebende Tiere der besonders oder streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen) wird direkt vor Baubeginn eine Kontrolle des Plangebietes sowie angrenzender Gehölze im Untersuchungsraum durchgeführt. Die Arbeiten sind zu protokollieren und das Ergebnis der zuständigen Behörde zu übermitteln (UNB).

- Artengruppe Vogelarten:

- Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist durch fachkundiges Personal eine Kontrolle des Untersuchungsraums auf Brutvogelvorkommen vorzunehmen, Bei

Nachweisen von Avifauna oder Brut- und Niststätten sind umgehend Abstimmungen mit der entsprechenden Genehmigungsbehörde durchzuführen.

- Artengruppe Reptilien:

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten ist durch fachkundiges Personal eine Kontrolle des Untersuchungsraums auf Reptilienvorkommen vorzunehmen, Bei Nachweisen von Individuen sind umgehend Abstimmungen mit der entsprechenden Genehmigungsbehörde durchzuführen.

#### **Vm-4 Reptilienschutzmaßnahmen:**

Aufgrund der Eignung großer Teile der Vorhabenfläche als Lebensraum für die streng geschützte Art Zauneidechse *Lacerta agilis* wurde bei einem Vor-Ort-Termin am 14.10.2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Flächen- und Maßnahmen-Konzept zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erarbeitet. Alle aufgelisteten Maßnahmen sind in Anwesenheit und nach Rücksprache mit einer ökologischen Baubegleitung auszuführen.

- **Bautabuflächen mit Bauzeitenregelung**

Zum Schutz der im Winterquartier immobilen Tiere sind die als Winterquartier geeigneten Flächen vor den Bautätigkeiten durch Absperrband oder Bauzaun von den im nördlichen Geltungsbereich möglichen Bautätigkeiten abzuschirmen.

Die abgeschirmten Bereiche dürfen nicht beräumt und auch nicht als Lagerflächen für Baumaterialien genutzt werden.

- **Abfangen**

Eine nicht als Winterquartier geeignete Kompensationsfläche (im B-Plan Fläche für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) im südlichen Geltungsbereich wird in der Zeit zwischen Oktober und März als Ersatzquartier mit Sommer- und Winterhabitaten hergerichtet. Je nach Witterung werden zwischen März und Mai die Tiere auf den als Winterquartier geeigneten Flächen nach dem Verlassen der Winterquartiere abgefangen und in die im Winter eingerichtete Ersatzfläche umgesiedelt. Für das Abfangen ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Ersatzfläche ist durch einen Reptilienschutzzaun in Richtung der Bauflächen vor einem Abwandern der Tiere zu sichern.

- **CEF-Maßnahme Ersatzhabitate**

Sobald die Umsiedelung der Tiere in die erste Kompensationsfläche erfolgt ist, kann das Anlegen der Ersatzquartiere in der zweiten vorgesehenen Fläche für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgen. Es sind Sommer- und Winterquartiere zu entwickeln. Dafür sind die Betonplatten teilweise aufzunehmen und deren Bruch als Steinhaufen wieder aufzusetzen. Die unter den Betonplatten vorhandenen Sandschichten dienen den Tieren als grabbare Eiablageplätze.

Die Biotopvernetzung der neu entstehenden Lebensräume ist durch die angrenzende Gehölzgruppe und die unmittelbar angrenzende Bahntrasse mit ihrem Schotterbett gewährleistet.

Vor der Wiederbesiedelung der neuen Kompensationsflächen ist ein Reptilienschutzzaun zu installieren, welcher gewährleistet, dass die Tiere nicht in den Bereich der Baustelle abwandern. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten und durch 1 bis 2-malige Mahd oder händische Entnahme von Gehölzaufwuchs vor Verbuschung zu

schützen. Die Pflegemaßnahmen müssen in der Zeit zwischen Oktober und März erfolgen.

Die genaue Lage der Ersatzquartiere ist vor der Baufeldfreimachung mit der zuständigen UNB abzustimmen. Die Maßnahmen sind im Beisein eines kundigen Biologen zu realisieren.



Abbildung 4: schwarz: Geltungsbereich B-Plan, rosa: Absperrung der Baustelle vom Winterquartier der Zauneidechsen, grün: Herrichtung einer Kompensationsfläche zwischen Oktober und März als Sommer- und Winterquartier (Kartengrundlage Kartenportal LUNG M-V).



Abbildung 5: schwarz: Geltungsbereich B-Plan, rot: Abfangen der Zauneidechsen nach dem Verlassen der Winterquartiere, orange Komp.-Fläche 1: Einsetzen der gefangenen Tiere in hergerichtete Kompensationsfläche orange Komp.-Fläche 2: Herrichten als Sommer- und Winterlebensraum nach dem Abfangen, rosa: Reptilienzaun als Schutz vor Wiedereinwandern in die Baustelle, Funktion bis nach Realisierung aller Baumaßnahmen gewährleisten (Kartengrundlage Kartenportal Umwelt M-V).

## 7.5.2 Schutzmaßnahmen

Die nachfolgend aufgeführte Maßnahme dient nicht primär der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, sondern besitzt zunächst lediglich allgemeine Bedeutung für die Minimierung von Beeinträchtigungen der Pflanzen- und Tierwelt. Derartige Maßnahmen besitzen jedoch Relevanz, seitdem durch das sog. Freiberg-Urteil des BVerwG vom 14. Juli 2011 klargestellt wurde, dass die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 für Vorhaben, die nach Abarbeiten der Eingriffsregelung bzw. der entsprechenden Vorschriften des BauGB zulässig sind, nur dann zum Tragen kommt, wenn das Vorhaben als Ganzes den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung genügt.

Vor diesem Hintergrund ist es für eine rechtssichere Planung empfehlenswert, im Rahmen der Erarbeitung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auch allgemeine Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen und die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmöglichkeiten damit gleichsam weitgehend auszuschöpfen.

### **FCS 1 Schutz besonders und streng geschützter Tierarten**

Sollten während der bauvorbereitenden Arbeiten Nist-, Brut- oder Wohnstätten der besonders oder streng geschützten Tierarten vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und eine Abstimmung mit der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde bzw. der umweltfachlichen Bauüberwachung durchzuführen. Der Sachverhalt und die Ergebnisse sind der zuständigen Genehmigungsbehörde (UNB) anzuzeigen. Erst nach Freigabe durch die benannten Personen dürfen die entsprechenden Arbeiten wiederaufgenommen werden.

#### **7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Entfällt.

#### **7.6 Fazit**

Um sicherzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 01/20 „An der Wesenberger Chaussee“ nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstößt, wurde geprüft, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Pflanzen- und Tierarten oder Reproduktionsstätten europäischer Vogelarten vorkommen. Mit der vollumfänglichen Umsetzung aller angegebenen Maßnahmen wird das Eintreten nahezu aller potenziellen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, hinsichtlich der betrachteten Arten ausgeschlossen. Das Plangebiet ist für die Zauneidechse als Lebensraum geeignet. Um diesbezüglich nicht die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen ist die Baufeldfreimachung der unbefestigten Flächen ausschließlich während der Winterruhe der Reptilien (im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist über den Baubeginn sowie genauen Zeitpunkt der Baufeldfreimachung zu informieren und miteinzubeziehen. Unter diesen Voraussetzungen sind die geplante Nutzung bzw. die diese Nutzung vorbereitenden Handlungen nicht geeignet, den gegebenenfalls vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten und Reptilien gegenüber die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erfüllen. Weitere typische Fallkonstellationen mit Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotsnormen im Rahmen der Bauleitplanung wie z.B. die Beseitigung, Verkleinerung, Funktionsverlust von Gewässern oder kommen im Plangebiet nicht vor.

**Im Ergebnis der Prüfung der Artenschutzrechtlichen Belange wurde seitens der Stadt Mirow festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die damit verbundenen Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.**

**Anlage 1**

**Schallschutzgutachten der Firma Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH  
(Stand 2022)**

**Anlage 2**

**Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines STOLZ Kaufhauses der CIMA**

**Anlage 3**

**Verkehrstechnische Untersuchung der Firma INROS LACKNER SE**